



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

조경학석사학위논문

강북지역에 공급된 공유형 주택
‘우주’의 공간적 특성 연구

The Spatial Characteristics of Shared Housing
'WOOZOO' in Gangbuk, Seoul

2014년 8월

서울대학교 환경대학원
환경조경학과
박 혜 준

강북지역에 공급된 공유형 주택 ‘우주’의 공간적 특성 연구

지도교수 김 세 훈

이 논문을 조경학석사학위논문으로 제출함

2014년 4월

서울대학교 환경대학원
환경조경학과
박 혜 준

박 혜 준의 석사학위 논문으로 인준함
2014년 6월

위 원 장 _____ (인)

부위원장 _____ (인)

위 원 _____ (인)

강북지역에 공급된 공유형 주택 ‘우주’의 공간적 특성 연구

서울대학교 환경대학원 환경조경학과
박 혜 준

위 논문은 서울대학교 및 환경대학원 조경학과학위논문
관련 규정에 의거하여, 심사위원 및 초빙심사위원의
지도과정을 충실히 이수하였음을 확인합니다.

2014년 6월

위 원 장 _____

부위원장 _____

위 원 _____

국 문 초 록

1인 가구가 급격히 증가하면서 이들을 대상으로 한 다양한 주거형태가 주택시장에 도입되었지만 값비싼 주거비와 열악한 주거환경 때문에 주거취약계층인 20대~30대 초반 청년들의 삶의 질이 위협받고 있다. 공공부문의 주거지원 정책으로 주거복지의 사각지대에 있는 이들을 포괄하기 어려운 상황에서 사회적 경제 영역에서 활동하는 ‘프로젝트 옥(PJT 屋)’ 이 대학생과 사회초년생을 대상으로 저렴한 주택을 공급하는 새로운 주체가 되었다. 2012년 법인 설립한 ‘프로젝트 옥’은 ‘우주(우리들의 주거공간)’라는 주거프로그램을 운영하여 도심부와 그 주변을 둘러싼 강북지역 구시가지의 기존 주택을 임차한 후 ‘세어하우스’라 불리는 공유형 주택으로 개보수하여 월세 형태로 재임대하고 있다. 이들의 활동은 주거복지부문에서 정부정책을 보완하는 사회적 기업의 역할, 기존 주택의 효율적인 이용과 관리, 그리고 입주자의 생활에 적극적으로 개입하여 원활한 공동생활을 돕는 주택관리(Housing Management)의 영역을 새롭게 정의한 것으로 평가할 수 있다.

공급된 주택의 특징을 다음과 같이 요약할 수 있다.

첫째, 12개 지점의 모든 ‘우주’가 강북지역에 위치하고 있는데, 특히, 각종 도시 인프라가 밀집하고 상업시설과 문화시설이 풍부한 도심 내 주거지역과 대학가 인근 역세권의 배후 주거지역에 위치하여 교통이 편리하고 각종 생활편익시설이 잘 갖추어져있다.

둘째, 대부분 주택시장에서 저평가 받고 있는 주택이 세어하우스로 전용되었다. 재개발 계획이 지연되면서 관리 안 된 노후주택으로, 또는 빈집으로 방치되어있던 주택, 그리고 인기가 떨어진 중대형 평형의 아파트, 위반건축물로 등록된 다세대, 다가구 주택이 그 대상이다.

셋째, 공유형 주택은 개인공간을 확보하면서도 공용공간이 입주자들의 주요 생활공간이 될 수 있도록 내부공간이 개·보수 되었다. 특히, 공통의 관심사와 취미

를 기준으로 선발된 입주자들이 여가시간을 적극적으로 활용할 수 있도록 공용공간을 구성하고 가구와 집기들을 배치하였다.

또한, 타인과의 공동 거주를 선택한 입주자의 특성과 생활을 요약하면 다음과 같다. 20대와 30대의 학생과 고용안정성이 낮은 직군의 직장인이, 남성보다 여성이 공유형 주택을 선호하였는데 이들은 비교적 저렴한 비용으로 도심접근성을 확보하면서, 동시에 좀 더 풍요로운 주거환경을 확보할 수 있기 때문이다. 하지만, 공유형 주택은 경제적 이유 때문에 선택할 수밖에 없는 극단적 주거형태가 아니었으며, 주거공간을 공유하면서 타인과 일상의 일부를 함께하는 그들만의 독특한 생활방식으로서 가치가 있다. 가족으로부터 독립한 청년들이 서로에게 의지하며 친밀한 관계를 유지하여 정서적 안정을 취하는 측면과 함께, 거주라고 하는 사적인 생활에서 공동의 이익을 위해 끊임없는 의견 조정의 과정을 거치고, 협력하는 ‘자치’를 중심으로 한 공동성과 주택운영에 의미가 있다.

가구구조의 변화에 대응하여 앞으로 다양한 형태로 공유형 주택이 나타날 가능성이 높은 상황에서 본 연구는 주택시장에 나타난 공유형 주택의 개념을 새롭게 조명하고, 사례조사의 대상이 된 ‘우주’ 셰어하우스의 공간과 입주한 청년의 공동생활을 기록하여 공유형 주택에 대한 다양한 논의의 기초적인 자료를 구성한 것에 의의가 있다. 이후 본 연구에서 다루지 못하였거나 미흡하게 언급된 다양한 측면에서의 공유형 주택에 대한 연구를 기대한다.

-
- 주요어: 공유형 주택, 셰어하우스, 우주, 공동 거주
 - 학번: 2011-23944

목 차

제1장 서론	1
제1절 연구의 배경	1
제2절 연구의 목적	4
제3절 연구의 내용 및 구성	6
제2장 이론 및 선행연구 검토	8
제1절 1인가구와 공유형 주택, 사회적 기업의 정의	8
1. 1인가구의 정의	8
2. 공유형 주택의 정의	10
3. 사회적 기업	13
제2절 선행연구 검토	16
1. 공유형 주택, 셰어하우스	16
제3장 공유형 주택 사례조사	18
제1절 ‘우주’의 셰어하우스 공급과 운영의 특징	18
1. 개요	18
2. 특성	19
1) 공유형 주택의 공급 현황과 특징	19
2) 셰어하우스 공급 과정	21
(1) 기존 주택 임차	21
(2) 설계 / 시공	22
(3) 마케팅과 입주자 선발	22
3) 서울시의 지원내용	24
4) 파트너쉽	26
제2절 공급주택의 정보	30
1. 공간적 분포	30
2. 지역적 특징	33
1)도심형	33
2) 대학가 인근 역세권 형	35
3) 기타	39
3. 각 주택의 특징	39

4. 주택 관리, 입주자 관리	56
제4장 공유형 주택의 입주자	58
제1절 입주자의 특성	58
1. 사회 경제적 특징	58
2. 입주자 심층면접조사	61
3. 셰어하우스 입주의 계기	64
1) 타인과의 공동생활 직접 경험	64
2) 미디어를 통한 간접 경험	65
제2절 공동생활의 이점	67
1. 경제적 이점	67
1) 임대료	67
2) 생활공간의 넓이와 공간의 질	69
3) 공용설비와 공용서비스	72
4) 주거유지비	73
5) 가전제품과 가구의 구입	74
6) 노동의 분담	75
2. 비경제적인 매력	77
1) 심리적 유대	77
2) 같은 세대만의 감각	78
3) 각자의 역할과 책임감	80
4) 타인과의 생활을 통해 알게 되는 자신	81
제3절 공동생활의 기록	83
1. 공동체 생활	83
1) 최소의 규칙	83
2) 분쟁의 원인과 해결	85
3) 지속적인 의사소통	86
2. 셰어하우스 공간의 사용: 개인공간과 공용공간	88
1) 개인 공간	88
2) 공용 공간	90
제5장 결론 및 논의	96
참고문헌	99
부 록	102

표 목 차

[표 1-1] 대상 공유형 주택의 목록	5
[표 2-1] 1인가구(one person households)의 정의	8
[표 2-2] 일본의 공유형 주택(셰어하우스) 분류	10
[표 2-3] 프로젝트 옥의 활동	15
[표 3-1] 셰어하우스 우주의 각 호점 정보	20
[표 3-2] 집주인이 ‘프로젝트 옥’과 제휴하기 위해 제공하는 정보	21
[표 3-3] 제휴 유의사항	22
[표 3-4] 입주희망자가 제공하는 정보	23
[표 3-5] ‘우주’ 셰어하우스 상세정보	40
[표 3-6] ‘우주’ 1호점 상세정보	41
[표 3-7] ‘우주’ 3호점 상세정보	42
[표 3-8] ‘우주’ 4호점 상세정보	43
[표 3-9] ‘우주’ 4호점 공간 정보	45
[표 3-10] ‘우주’ 5호점 상세정보	46
[표 3-11] ‘우주’ 6호점 상세정보	47
[표 3-12] ‘우주’ 7호점 상세정보	48
[표 3-13] ‘우주’ 7호점 공간 정보	50
[표 3-14] ‘우주’ 8호점 상세정보	51
[표 3-15] ‘우주’ 9호점 상세정보	52
[표 3-16] ‘우주’ 10, 11 호점 상세정보	53
[표 3-17] ‘우주’ 12 호점 상세정보	55
[표 4-1] WOOZOO 셰어하우스 경험자 연령분포	58
[표 4-2] WOOZOO 셰어하우스 경험자 직업	59
[표 4-3] WOOZOO 셰어하우스 성비	60
[표 4-4] 심층면접에 응해준 우주 입주자 정보	61
[표 4-5] 면접조사 응답자의 출퇴근 시간, 편도	62
[표 4-6] 입주자가 woozoo를 접한 매체	65
[표 4-6] 각 지점 화장실과 사용 인원	92

그 립 목 차

[그림 1-1] 공유형 주택, ‘우주’의 위치	5
[그림 1-2] 연구의 흐름	7
[그림 2-1] 사회적 기업의 위치	13
[그림 2-2] ‘프로젝트 옥’의 활동영역	15
[그림 3-1] 피제이티 옥의 사업모델	18
[그림 3-2] 피제이티 옥의 사업모델	21
[그림 3-3] www.woozoo.kr 입주자 신청 페이지	23
[그림3-4] 서울시 공유허브웹사이트 http://sharehub.kr 의 우주 소개	25
[그림3-5] 스마트클라우드 2013 박람회 중 우주 소개	25
[그림3-6] MYSC 홈페이지	26
[그림3-7] 엔스파이어(Enspire)의 우주 프로젝트 소개	27
[그림3-8] 여수참맛 홈페이지와 자사 페이스북, 셰어하우스 제휴 알림	28
[그림3-9] WOOZOO 1호점~13호점 위치	30
[그림3-10] 20대 1인 가구의 서울시 행정동별 분포와 셰어하우스의 위치 ...	31
[그림3-11] 20대 가구주 소형평형 월세 거주 밀집 지역과 셰어하우스	31
[그림3-12] 30대 1인 가구의 서울시 행정동별 분포와 셰어하우스의 위치 ...	32
[그림3-13] 30대 가구주 소형평형 전·월세 거주 밀집 지역과 셰어하우스 위치	32
[그림3-14] 도심형 위에서부터 차례로 1호점, 2호점, 3호점, 4호점 위치	35
[그림3-15] 대학가 역세권 형, 5호점위치	36
[그림3-16] 대학가 역세권 형, 6호점위치	37
[그림3-17] 대학가 역세권 형, 7호점위치	37
[그림3-18] 대학가 역세권 형, 10호점 11호점위치	38
[그림3-19] 대학가 역세권 형, 12호점 위치	38
[그림3-20] 기타 형, 8호점, 9호점 위치	39
[그림 3-22] ‘우주’ 1호점의 위치, 도면, 내부공간	41
[그림 3-23] ‘우주’ 2호점의 위치, 도면, 내부공간	42
[그림 3-24] ‘우주’ 2호점의 위치, 도면, 내부공간	43
[그림 3-25] ‘우주’ 4호점 개보수 전의 모습	44

[그림 3-26] ‘우주’ 4호점 개보수 전과 후의 3D 모델링	44
[그림 3-27] ‘우주’ 4호점 개보수 후의 내부공간	44
[그림 3-28] ‘우주’ 4호점 개보수 후의 내부 공간 가구배치	45
[그림 3-28] ‘우주’ 5호점의 위치, 도면, 내부공간	46
[그림 3-28] ‘우주’ 6호점의 위치, 도면, 내부공간	47
[그림 3-29] ‘우주’ 7호점의 위치, 도면, 내부공간	48
[그림 3-30] ‘우주’ 7호점 개보수 공사 완성 전 모습	49
[그림 3-31] ‘우주’ 7호점 개보수 내용 정리	49
[그림 3-32] ‘우주’ 7호점 개보수 후의 내부 공간 가구배치	50
[그림 3-33] ‘우주’ 7호점 왼쪽부터 방A, 방B, 방C	50
[그림 3-34] ‘우주’ 8호점의 위치, 도면, 내부공간	51
[그림 3-35] ‘우주’ 9호점의 위치, 도면, 내부공간	52
[그림 3-36] ‘우주’ 10, 11호점의 위치, 도면, 내부공간	53
[그림 3-37] ‘우주’ 10, 11호점 개보수 전 원룸	54
[그림 3-38] ‘우주’ 10, 11호점 개보수 전 후 도면	54
[그림 3-39] ‘우주’ 12호점의 도면, 내부공간	55
[그림 3-21] 10호점, 11호점의 ‘오픈하우스파티’ 벽보, ‘우주 인터네셔널’	57
[그림 4-5] 셰어하우스 생활공간 넓이 비교 (단위: m ²)	69
[그림 4-6] 점유하는 인원 별 개인공간의 평균 넓이 (단위: m ²)	70
[그림 4-7] 셰어하우스 각 호점의 생활공간 넓이 (단위: m ²)	71
[그림 4-8] 마포구 현석동 우주 9호점 단지 내 체육시설	73
[그림 4-9] ‘우주’란 어떤 의미인가요?	76
[그림 4-9] 공용공간의 사용 모습	88
[그림 4-10] 공동요리 이벤트	90
[그림 4-11] 왼쪽부터 10호점 부엌, 공용냉장고와 공동대여한 정수기, 집기들	90
[그림 4-4] 왼쪽부터 개인별 칸을 나누어 쓰는 개인 냉장고, 공동으로 구입한 음식과 식재료를 보관하는 공용냉장고, 공용냉장고	91

강북지역에 공급된 공유형 주택 ‘우주’의 공간적 특성 연구

제1장 서론

제1절 연구의 배경

1975년 전체가구의 4.2%에 불과하던 1인가구가 2010년 기준 347만 가구로, 전체가구의 20.3%를 차지하였다. 이 수치는 꾸준히 증가하여 2035년, 34.3%까지 증가할 것으로 예측하고 있다.¹⁾ 1인가구 상당수가 학교와 직장의 근접성 추구로 수도권에 집중하는 경향이 있는데, 서울의 1인가구 중 20-30대는 2010년 기준, 전체 가구의 약 27%를 차지하였다. 1960년대 이후 교육기간 연장, 여성의 경제 활동 참여증가와 초혼 연령의 상승으로 인해 미혼인 20-30대 1인가구가 꾸준히 증가해왔으며, 최근 결혼 이후에도 직장의 위치 때문에 1인가구로 가족과 떨어져 사는 경우가 늘어나는 등 다양한 형태로 1인가구가 분화되고 있다.

정부는 이렇게 늘어가는 1인가구의 주택수요에 맞춰, 필요한 곳에 저렴한 주택을 신속하게 공급할 수 있도록 주택건설과 관련된 기준을 크게 완화하여 도시형 생활주택을 공급하기 시작하였다. 2009년부터 2012년 5월 기준, 총 약 15만 호가 인허가²⁾되었으며 이중 83%가 원룸형태로 도심권내 1인가구가 주요 대상이다. 결과 1인가구를 위한 소형 저렴 주택의 공급량이 크게 증가하였다. 하지만, 고용 중심지 주변 등의 높은 지가로 인해 비싼 임대료를 부담해야하므로 1인가구 10명 중 7~8명이 200만원 미만의 저소득층임을 고려하면 실질적 주거안정 효과를 달성한 것은 아닌 것으로 판단³⁾된다.

학업과 취업준비기가 길어지면서 사회경제적으로 취약한 상태에 있는 대부분 20-30대의 혼자 사는 1인 청년은 열악한 주거환경과 과도한 주거비의 부담 때문

1) KB금융지주 경영연구소, 2012.05

2) 최상희 외, 2013.03, 『도시형 생활주택의 평가 및 발전방향 연구』 토지주택연구원

3) 이재수, 『서울시 도시형생활주택의 공급실태와 개선방안』 서울연구원
변미리 외 1인가구, 2009.01 『서울을 변화시킨다』 SDI 정책리포트

에 일종의 주거 취약계층으로 내몰려있다. 이들은 주거복지의 사각지대에 있어 공공부분의 주거 지원정책으로부터 소외된 계층이다.

2000년대 말부터, 청년들 사이에서 지인들과 주거공간을 함께 사용하는 공유형 주택⁴⁾이 서울시를 중심으로 나타났다.⁵⁾ 이들은 임대료와 각종 주거비용을 나누어 부담하면서 경제적 이익을 얻고 거주공간을 공유하면서 자발적 공동체를 이루어 입주자들과의 또는 이웃 공동체와의 유대관계를 돈독히 하였다. 부동산시장에서도 1인가구를 대상으로 하여 ‘셰어하우스’라는 새로운 주거상품⁶⁾이 도입되었는데 2012년 ‘프로젝트 옥(PJT OK)’이 사회적 기업⁷⁾으로서 처음으로 ‘우주’라는 주거프로그램을 운영하여 셰어하우스를 임대 공급하기 시작하였다. 주로 도심부와 그 주변을 둘러싼 강북지역 구시가지의 기존 주택을 리모델링하여 2012년 12월부터 2014년 6월 현재 총 13호의 셰어하우스를 약 70명에게 임대 공급하였다. 셰어하우스에 입주한 개인은 적은 비용으로 좀 더 풍요로운 주거 환경을 확보함과 동시에 입주자들과 안정적인 인간관계를 형성함으로써 주거의 근본적 기능을 충족할 수 있어, 1인가구를 위한 대안적 공동주거모델로서의 가능성에 사회적 관심이 높아지고 있다.

2013년 이후 이러한 공유형 주택이 20-30대 1인 가구를 대상으로 한 새로운 부동산 사업으로, 임대사업모델로 주목을 받으면서 다양한 셰어하우스 브랜드가 생겨⁸⁾났으며, 서울시⁹⁾와 부산시¹⁰⁾에서 서민층을 대상으로 한 공공 임대주택에도

4) 공유형 주택은 욕실, 거실, 및 주방은 공동으로 사용하나 각자의 방을 가지는 형식의 주거이다. ‘셰어하우스’로 널리 알려져 있다.

5) 대표적인 예로는 2008년 2월 3명의 청년들이 모여살기 시작한 해방촌의 ‘빈집’을 들 수 있다. 청년세대의 불안정한 노동과 주거실험 : 해방촌 ‘빈집’ 게스트하우스(guests' house) 사례를 중심으로, 박은진, 2012.08

6) 마이바움(MAIBAUM) 연희, 2011년 9월 국내 부동산 시장에서 처음 선보인 셰어하우스 브랜드이다. 도심형 셰어하우스 내 커뮤니티 계획에 관한 연구 : 타임셰어(Time share) 개념을 바탕으로, 임연주, 2013.02

7) 사회적 기업육성법에 의해 인증받은 사회적 기업은 아니나, 선행연구에서 본 연구의 대상인 ‘프로젝트 옥(우주)’를 사회적 기업으로 분류하였다.

8) 종로구 부암동의 해비재, 보리더스하우스 서울, 인천의 다락하우스, 서울소셜스탠다드와 정림건축문화재단의 통의동집, 왕십리의 함께 꿈꾸는 마을. 한국전월세보증금지원센터가 주관한 프로젝트인 우리家 등. <http://www.naeilshot.co.kr/magazine-section/naeil-university/news/34703/> 대학내일 2014년 1월 15일 / 2014년 7월 15일 검색

9) <http://citybuild.seoul.go.kr/archives/13595> 서울시 두레주택(셰어하우스형 공공임대주택) 입주자 모집 공고, 2012년 12월 서울시가 도봉구 방학동에 공유형 공공 임대주택 ‘두레주택’에 입주자를 처음으로 모집

도입되기 시작했다. 일찍부터 셰어하우스가 발달한 일본에서는 이를 가리켜 ‘빈집, 유휴 부동산, 지역 부활의 난제를 해결할 유력 대안’으로 소개¹¹⁾하였는데 앞으로 우리나라에서도 다양한 형태로 분화, 발전가능성이 있다.

이에 본 연구는 주택공급의 새로운 주체가 된 사회적 기업 ‘프로젝트 옥’과 이들이 공급하는 공유형 주택인 셰어하우스와 이 주거유형의 수요계층, 그들의 일상 생활을 기록을 목적으로 하는 연구로서, 새로운 주거환경에 대한 수요를 발견하고, 변화하는 1인가구의 주거요구에 대응할 수 있는 향후 주택개발과 공급, 관리에 도움이 되는 기초자료가 될 것으로 기대한다.

공고한 이래, 진희선 서울시 주거재생정책관은 다른 주거환경관리사업 구역에도 점차 확대해 나갈 계획이라고 밝혔다. / 2014년 7월 15일 검색

10) <http://news.mk.co.kr/newsRead.php?year=2014&no=979230> 2014년 7월 10일, 매일경제.

2014년 7월 부산시에서도 주거복지의 새 모델로 공유형 주택, 셰어하우스를 도입하기로 결정하였다. 부산시는 2015년 시범사업을 거친 후 2018년까지 대학가와 공단 근처, 원도심 노인 밀집 지역을 중심으로 총 130가구를 만들 계획인데 특히, 그 중 120가구는 기존 주택을 매입, 개조한 후 임대하기로 발표하였다. / 2014년 7월 15일 검색

11) <http://news.naver.com/main/read.nhn?mode=LSD&mid=sec&sid1=101&oid=050&aid=0000032500> 2014년 3월 14일, 한경 비즈니스 / 2014년 7월 15일 검색

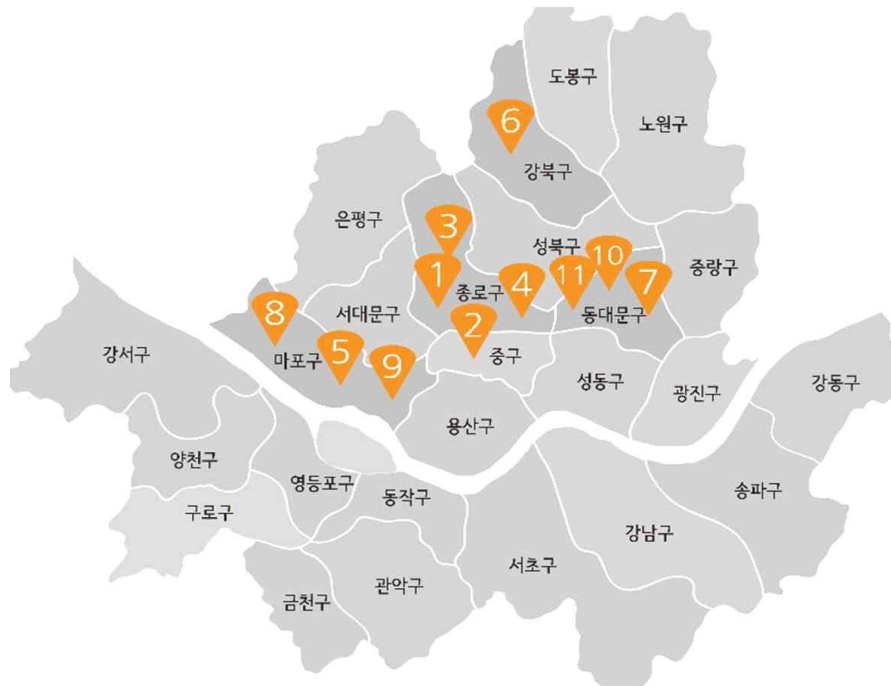
제2절 연구의 목적

본 연구는 대안적 주거형태로써 사회적 관심이 높아진 공유형 주택을 공급하고 소비하는 새로운 현상을 관찰, 기록하는 것을 주요 목적으로 하고, 이를 위하여 ‘프로젝트 옥’의 셰어하우스 ‘우주’ 총 13개 호점 중 11개 호점¹²⁾ 사례를 다음과 같이 분석한다.

첫째, ‘피제이티 옥’의 셰어하우스 브랜드인 ‘우주’의 공급과 운영의 특징을 살펴본다. ‘피제이티 옥’이 셰어하우스를 임대 공급하기 시작하면서 영리기업과 비영리기업의 중간적 형태인 사회적 기업이 주거취약계층을 위한 주거 공급의 새로운 주체가 되었다. 서울시로부터의 지원과, 파트너쉽을 맺어 공동으로 작업하고 있는 기업, 마케팅 전략, 셰어하우스로 사용할 주택을 집주인으로부터 임대하고 입주자를 모집하는 공급 과정에 대해 살펴본다. 공급한 주택의 입지환경, 유형과 특성, 공유형 주택으로 개조한 주택 내부 공간의 구성을 소개하고, 이 주거공간과 더불어 입주자의 생활을 유지하고 관리하는 방법을 알아본다.

둘째, 셰어하우스에 사는 입주자의 특성과 그들의 생활에 대해 알아본다. 입주자의 연령, 성별, 직업, 소득수준 등의 사회경제적 특성을 밝히고 심층면접을 통해 입주자들이 셰어하우스의 내부공간을 어떻게, 어떠한 빈도로 사용하고 있는지, 공용공간에서의 규칙과 운영, 공동생활 중 개인공간과 사생활의 확보에 대해 알아보고 등 구체적인 셰어 생활을 탐색한다.

12) 2호점과 13호점을 제외한다. 2호점의 경우, 현재 입주자에게 장기 임대하여 현재 일반 입주희망자의 입주 기회가 제한되어있고 13호점은 2014년 6월 현재 입주자 모집 계획 중이다. 2014년 7월 중 마포구 서교동 14호점, 성동구 성수동 15호점을 개점 준비 중이다.



출처 : www.woozoo.kr 2014년 4월 27일 접속

[그림 1-1] 공유형 주택, '우주'의 위치

[표 1-1] 대상 공유형 주택의 목록

번호	위치	신축연도	리모델링 연도	입주자 수	임대가격 (만 원)	주택유형	비고
1	종로구 권농동	1947.02	2012.12	3	35	단독주택	도시형 한옥
2	중구 회현동	1970.05	2013.03	2	N/A	아파트	회현 제 2 시범아파트
3	종로구 돈의동	1928.10	2013.03	6	50	단독주택	도시형 한옥
4	종로구 옥인동	1987.03	2013.05	4	37.5/43	단독주택	옥인동 1 주택재개발 예정 지역 내
5	마포구 서교동	2001.03	2013.05	6	42/45	다세대주택	
6	강북구 미아동	1987.08	2013.08	11	33/37/42	다세대주택	미아 4-1 주택재건축 예정 지역 내
7	동대문구 전농동	1983.06	2013.08	5	37/41/45	단독주택	
8	마포구 현석동	1999.07	2013.11	7	48/60/65	아파트	
9	마포구 현석동	2008.05	2014.01	8	50/55/60/65	아파트	
10	동대문구 제기동	2003.07	2014.03	9	38/43.5/45.5/50	다세대주택	
11	동대문구 제기동	2003.07	2014.03	9	38/43.5/45.5/50	다세대주택	
12	성북구 보문동	2013.12	2014.05	8	39/46/48/51	아파트	입주자 모집 중
13	성북구 보문동	1999.11	2014.06	7	45/52/55	아파트	입주 준비

자료 : www.woozoo.kr , map.naver.com 검색 / 박혜준 재구성

제3절 연구의 내용 및 구성

본 연구의 내용은 서론, 관련 개념과 선행 연구에 대한 정리, 현황 분석, 분석 결과 및 논의의 5개의 장으로 구성되었다. 각 장의 구체적인 내용과 연구방법은 다음과 같다.

제2장은 본 연구와 관련된 선행 연구를 정리한 부분으로, 1인가구와 공유형 주택, 사회적 기업의 개념과 관련 선행연구를 살펴보고자 한다. 이러한 이론 고찰을 바탕으로 연구 과제를 구체화하여 연구 대상의 사례조사와 면접조사의 방향을 설정하는 것이 제2장의 내용이다.

제3장에서는 연구의 대상이 되는 사회적 기업 ‘프로젝트 옥(PJT OK)’의 공유형 주택 공급과 운영에 대하여 알아본다. 기업의 운영과 공급 주택의 공간적 특징의 두 부분으로 요약할 수 있다. 서울시로부터 공유기업으로 선정된 사회적 기업으로서의 운영, 공유형 주택의 공급 과정, 입주자 모집과 관리, 그리고 공급 주택의 정보를 담고 있다. 프로젝트 옥 관계자와 서울시 혁신

제4장에서는 ‘프로젝트 옥(PJT OK)’으로부터 제공받은 ‘우주(우리들의 거주공간, WOZZOO)’의 퇴거자를 포함한 입주자 104명의 신상자료와 13인을 대상으로 한 심층 면접조사 내용을 바탕으로 거주자의 특성과 그들의 공간 사용, 공동생활을 꼼꼼하게 기록한다.

연구의 방향 설정

연구의 배경 및 목적 / 선행 연구 분석 / 연구 방법 및 범위

사회적 변화에 대한 일반적 고찰

가구구조의 변화

서울시 청년 가구 주거실태

주거복지부문
사회적 기업의 활동

문헌조사

1인가구

공유형 주택

사회적 기업, 사회적 경제

셰어하우스 우주 사례조사

‘PJT OK’의 셰어하우스 공급과 운영

셰어하우스로 전용 전과 후 공간의 변화

셰어하우스 입주자를 대상으로 심층 면접조사

셰어하우스 입주자의
특성

셰어하우스 공간의 사용

공동 생활의 기록

결론 및 논의

결론 / 연구의 한계

[그림 1-2] 연구의 흐름

제2장 이론 및 선행연구 검토

제1절 1인가구와 공유형 주택, 사회적 기업의 정의

1. 1인가구의 정의

통계청에서 정의하는 표준 용어, 1인 가구(One person household)란, 혼자서 살림하는 가구, 즉 1인이 독립적으로 취사, 취침 등 생계를 유지하고 있는 가구를 의미¹³⁾한다. 2007년 이전에 이루어진 대부분의 선행연구를 살펴보면 1인가구라는 용어대신, 단독가구라는 용어를 사용하여 1인가구 내 일부집단을 연구하는데 사용하다가, 2007년 이후 1인가구라는 용어를 사용한 연구가 이루어지고 있는 것을 알 수 있다. (박주희,2007; 권주안·이유진·최혜경,2007; 김재형, 2008)

또한 1인가구는 독신가구라는 용어와 혼동되어 사용되어 왔는데, 김혜영·선보영·진미정·사공은희(2007)는 독신가구를 현재 법적으로나 사실적으로나 무배우자로서 단독으로 세대가 분리되어 혼자 생활하는 가구라 정의하였다. 반면 1인가구란 결혼 여부와 상관없이 함께 살고 있는 파트너가 없는 상태의 사람들을 통칭하는 의미이므로 독신가구와 구분된다. 연구에서는 유학 등에 의한 기러기 가족, 직장으로 인한 주말 부부 등 다양한 형태로 분화된 1인가구를 포함할 수 있는 포괄적 의미, 신은진(2010)의 정의를 사용한다.

[표 2-1] 1인가구(one person households)의 정의

구분	내용
차경욱 (2006)	법적 배우자와 별거중인 가구도 표본에 포함하여 성인 한 명이 단독으로 거주하며 독립적인 생활을 유지하는 경우를 일컫는 용어
김혜영 외 (2007)	법적 배우자가 존재한다 할지라도 동거하지 않거나 경제생활을 공유하지 않는 가구, 혹은 이혼 전 단계로서 별거를 선택하여 단독으로 가구를 구성한 세대와 소위 기러기가족이나 주말부부등 가족원과의 별거로 인한 1인가구까지 포함함
변미리 외 (2008)	독립된 공간에서 혼자 사는 사람

13)통계청 웹사이트, 2014년 5월 24일 검색.

http://kostat.go.kr/portal/korea/kor_ki/6/detail_lang.action?bmode=detail_lang&pageNo=&keyWord=0&cd=L004

김옥연 외 (2009)	1인가구 '혼자서 독립적으로 취사, 취침 등 생계를 유지하고 있는 미혼 청장년층 가구'
신은진 (2010)	결혼 여부와 상관없이 함께 살고 있는 파트너가 없는 상태의 사람을 통칭함

자료 : 1인가구의 수요특성을 고려한 주택유형 개발 연구, 2012 / 박혜준 재구성

특히, 본 연구는 1인가구 중 대학생, 미혼의 직장인이 대부분을 차지하는 20~30대 초반(20세~34세)의 청년세대에 집중하고 있다. 2012년 서울시의 1인가구수는 전체 가구수의 약 36%인 151만 가구이다.¹⁴⁾ 2010년 통계청 자료에 따르면, 1인 가구 중 20~34세의 청년층이 전체 1인 가구의 약 41%를 차지한다. 이들은 대학교와 직장 주변에 거주하는 경향이 우세하고 교통편리 요인이 주거지 선택 시 중요하며 40m² 이하 소형, 주로 단독/다가구 주택에 주로 월세 형태로 거주하고 있었다. 20대 1인 가구의 월세 평균 금액은 41만원으로 20~30대 젊은 1인 가구의 주거비 부담이 높은 수준이다. (이재수 외 1인, 2012)

14) 서울시 연도별 가구원 유형별 현황, 2012년 10월 발표, 서울시

2. 공유형 주택의 정의

공유형 주택은 둘 이상의 가구가 함께 살면서 공용공간을 공유하는 주거형태로 대표적인 예로는 셰어하우스가 있다. 셰어하우스는 다수가 한 집에서 살면서 개인적인 공간인 침실은 각자 따로 사용하지만, 부엌·거실·화장실·세탁실 등의 공간과 설비를 공동으로 사용하는 생활방식 또는 이 수용하는 주거형태를 일컫는다. 일본에서는 ‘룸셰어’, ‘셰어드 하우스’, ‘게스트 하우스’ 등으로 불리며, 미국에서 사용하는 ‘셰어드 하우징(Shared Housing)’은 본래 노인 공동주택으로 하나의 주택에 여러 명의 주민이 룸메이트가 되어 거주하는 개념이다¹⁵⁾. 우리나라의 경우 하숙집과 비슷한 형태이나 입주자 간에 활발한 커뮤니티 활동이 가능하도록 다양한 공간을 적용한다는 점에서 차별된다. 입주자 개인 공간을 확보하고 공동 공간도 이용한다는 점에서 단위 주호가 모인 단지형 또는 아파트형의 ‘코하우징(co-housing)’¹⁶⁾과 유사한 개념으로 볼 수 있지만 셰어하우스는 단위 주호를 둘 이상의 가구(특히 1인가구)가 공유한다는 점에서 차이점이 있다.

[표 2-2] 일본의 공유형 주택(셰어하우스) 분류

유형		주요고객	구성원 수	거주기간	특징
민 간	게스트하우스 (Guest House)	독신 여성	10-30명 / 최대 160실	2개월 -2년	-사업자 전문관리, 가구/가전/일상생활용품 구비 -2인실 이상, 5-100인 이하 공동생활
	룸 셰어 (Room Share)	학생 / 액티브 시니어 (Active Senior)	10-30명	6개월 -5년	-아파트 등 공동주택에 다수의 거주자 동거 -거실, 주방, 욕실, 화장실 등 공동이용
	셰어하우스 (Share House)	독신 남녀	4-10명	2개월 -2년	-집 한 채에 룸 셰어와 유사한 공간구성 -다가구 주택과 유사
	밍글아파트 (Mingle APT)	독신 남녀	2명	-	-동성치구 2인 공동생활 주거형태 (부엌, 욕실 공동사용) -전기세, 난방비 공동이용 가능

15) 이재훈 외, 2008, 미래주거환경변화에 따른 미래주택건설 방안 연구

16) 코하우징(Co-housing)은 거주자들이 건축과정 초기부터 참여하여, 각각의 개별주택과 단지 주민들의 공동생활공간을 갖추고, 거주자들에 의해서 운영되는 커뮤니티형 공동주거이다. 주거학연구회, 더불어 사는 이웃 세계의 코하우징, 교문사, 2000

	그룹리빙 (Group Living)	액티브 시니어 (Active Senior)	5-30명	10년	-노인복지시설과 유사한 독거노인 공동거주 형태 -라운지, 부엌, 화장실 등 공유
공 영	하우스 셰어링 (House sharing)	독신 남녀	1명	-	-도시재생기구(UR)의 룸 셰어타입 -이사율, 공간율이 높은 가족형 가구를 1인 가구에 임대

자료 : 권윤지, 2009, 「일본의 셰어형 주택 사례, 수요 변화에 따른 주택공급 방안」, 한국주거학회 / 박혜준 재구성

1~2인 가구가 많은 일본, 호주, 영국 등의 도시에 많으며, 일본의 경우 1980년대부터 등장¹⁷⁾한 주거양식이다. 한국에선, 2000년대 후반 지인들과 보증금과 월세 등의 경제적 부담을 나누고 지인들과 주거공간을 공유하면서 나타나기 시작하였는데 매체를 통해 나타난 대표적인 예는 2008년 해방촌의 게스트하우스(Guest house) ‘빈집’에서 찾아볼 수 있다. 초혼 연령이 증가함과 동시에 혼인율이 감소하고, 주택가격이 상승하여 사회 초년생들의 주택구입이 어려워지는 등의 사회경제적으로 변화한데다, 2000년대 이후 유학과 워킹홀리데이로 해외에서 공유형 주택(셰어하우스)를 경험하고 돌아온 청년이 늘어나면서 대도시를 중심으로 젊은 세대의 1인 가구에 인기다. 타인과 주거공간을 공유함으로써 개인은 적은 비용으로 좀 더 풍요로운 주거 환경을 확보함과 동시에 안정적인 인간관계를 형성할 수 있다.

몇몇 연구보고서에서 국외의 사례를 소개하며 일본의 셰어형 주택 또는 셰어형 주택을 가구구조 변화에 대응하는 주택 중 하나라고 소개하고 있다. 한편, ‘프로젝트 옥(PJT 屋)’이 모델로 삼고 있는 일본의 ‘히츠지 부동산’¹⁸⁾이 중개하는 게스트하우스(Guest House) 또는 셰어드 하우스(Shared House)를 ‘셰어하우스’로 국내에 소개하였다. 자신의 주거 프로젝트를 ‘우주(우리들의 주거공간, WOOZOO)’로 브랜드화 하고 ‘셰어하우스’로 언론을 비롯한 여러 매체를 통해 소개하면서 가족이 아닌 타인과 주거공간을 공유하는 생활방식을 수용하는 주거형태를 일컫

17) 네이버, 시사상식사전, 2014년 5월 15일 검색.

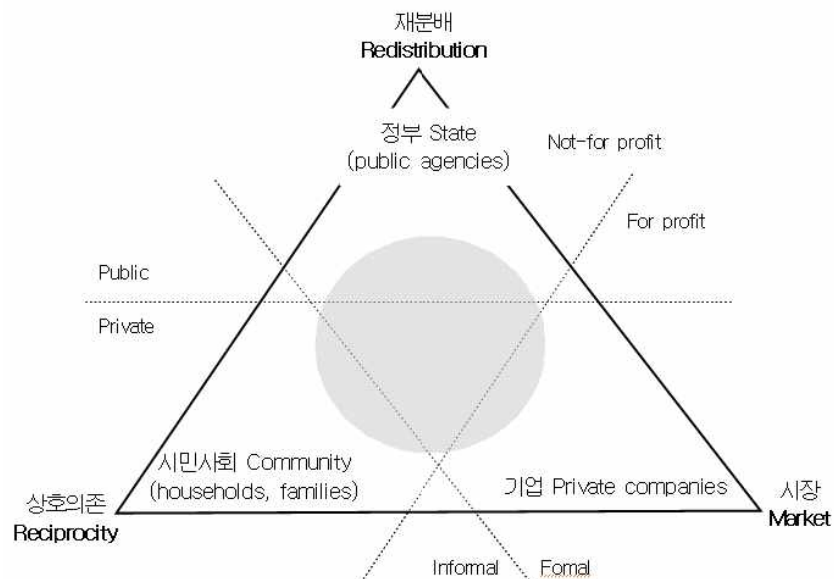
<http://terms.naver.com/entry.nhn?docId=938276&cid=50298&categoryId=50298>

18) <http://www.hituji.jp/> 2014년 5월 15일 검색

는 용어로 굳어졌다. 본 연구에서는 선행연구에서 정의한 ‘셰어형(쉐어형) 주택’을 ‘공유형 주택’으로 순화하여 사용한다.

3. 사회적 기업

‘사회적 경제(Social economy)’는 프랑스를 중심으로 한 유럽 국가에서 주로 사용되어 EU의 공식용어가 되었다. 19세기 프랑스에서 산업혁명을 시작으로 본격화된 자본주의의 모순에 대한 사회적 측면에서 학문적 체계로 등장¹⁹⁾하였다. 노인문제와 실업문제, 인구문제, 환경문제 등과 같이 사회제도 및 구조의 결함이나 모순으로 발생하는 사회문제²⁰⁾를 해결하는 사회적 목표와 함께 지속적인 수익활동, 자율성, 유급노동자의 고용 등의 경제적 목표²¹⁾를 실현하는 기업을 사회적 기업이라고 하며 정부로 대변되는 제1섹터와 시장으로 대변되는 제2섹터, 시민사회로 대변되는 제3섹터의 영역이 교차되는 지점에 위치²²⁾한다.



자료: Defourny, 2009 재인용 / 박혜준 재구성

[그림 2-1] 사회적 기업의 위치

19) 강내영, 사회혁신, 사회적 기업, 사회적 경제의 등장과 주요국의 개념비교, Urban Affairs, 2012년 10월 호 pp. 14~18

20) 같은 책, 대표적으로는 눈앞의 신자유주의 체제에서 세계화가 일으키는 문제 즉, 사회적으로 환경적으로 지속가능하지 않은 대량생산 대량소비의 시스템 속에서 경쟁을 통한 인간소외와 사회적 배제 등을 꼽을 수 있다.

21) Borzaga 와 Defourny, 2001

22) Borzaga 와 Defourny, 2001

한편, 한국의 사회적 기업 육성법 제2조에서 밝히고 있는 법적 정의는 “사회적 기업이란 취약계층²³⁾에게 사회서비스 또는 일자리를 제공하거나 지역사회에 공헌함으로써 지역주민의 삶의 질을 높이는 등의 사회적 목적을 추구하면서 재화 및 서비스의 생산·판매 등 영업활동을 하는 기업으로 주주나 소유자를 위한 이윤극대화를 추구하기 보다는 우선적으로 사회적 목적을 추구하면서 이를 위해 이윤을 사업 또는 지역공동체에 다시 투자하는 기업으로서 동법 제 7조에 따라 인증 받은 자를 말한다.” 즉, 영리적인 기업 활동을 통해 수익을 창출하고 창출된 수익은 사회적 목적을 위해 다시 사회에 환원하는 기업²⁴⁾을 의미한다. 2007년 사회적 기업 육성법이 제정된 이후, 2013년 5월 기준 정부로부터 인증받은 사회적 기업은 총 877개이며, 예비 사회적 기업은 1,430개(2012년말 기준)에 이르고 있다. 사회적 기업과 함께 사회적 경제를 구성하는 협동조합은 2012년말 협동조합기본법 발표이후 1,210개가 인가 받아 2000년대 후반 이후 사회적 기업 등 사회적 경제에 대한 정책적, 사회적 관심이 확산되고 있다.

주거복지는 공공의 역할임이 당연시되어왔고, 사회적 기업과 같은 민간으로부터의 자발적인 움직임은 활성화되지 못하였다. 하지만 최근 사회적 기업을 통한 주거복지활동 사례들이 등장하였는데 주택개보수 및 관리, 주택거래 중개, 저렴 주택 공급 영역²⁵⁾으로 분류할 수 있다. 이들의 활동은 공공임대주택만으로 저소득 가구 등 주거 취약계층의 주거수요 대응에 한계가 있는데다 대부분의 임차가구가 거주하는 민간임대주택의 경우 주거지원 수단이 부족한 상황에서, 사회적 기업이

23) 자신에게 필요한 사회서비스를 시장가격으로 구매하는 데에 어려움이 있거나 노동시장의 통상적인 조건에서 취업이 특히 곤란한 계층을 말하며 그 구체적인 기준은 대통령령으로 정한다(사회적기업육성법 제2조2항). 또한 취약계층은 가구 월 평균 소득이 전국 평균의 60%이하인 저소득층, 만 55세 이상의 고령자, 중증장애인을 포함한 장애인, 성매매피해자, 탈북자, 경력 단절 고학력 여성, 노숙자, 다문화 가정, 실업기간이 6개월 이상인 장기 실업자 등을 의미한다.

24) 장정순, 2007, “미국의 사회적기업의 자원조달 방안”, 『한국비영리연구』 6(1): 273-318

25) 자료: 남원석, 2013, 주거복지부문 사회적 기업의 현황과 과제, 박혜준 재구성

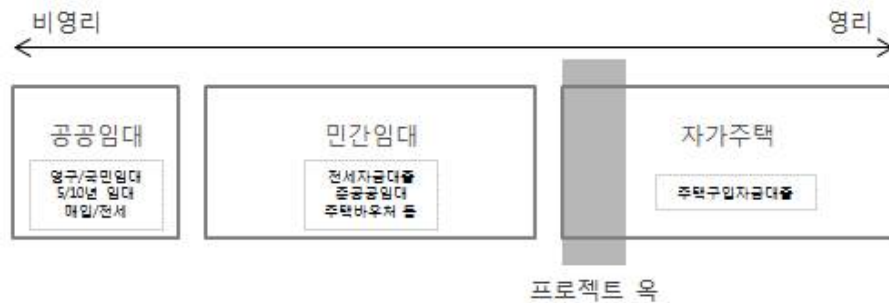
영역의 구분	사회적 기업 목록
주택개보수 및 관리 영역	집수리 공동체, 두꺼비 하우스, 동네목수
주택거래 중개	꿀목바람
저렴주택공급	프로젝트 옥(우주), 녹색친구들, 하우스클럽

저렴주택 (임대)공급과 관련된 새로운 주체가 되었다는 점에서 중요하다. 또한 신규공급이 아닌 기존주택을 정비하여 저렴주택으로 활용하거나 주택개보수를 통해 열악한 상태에 거주하는 가구의 주거환경을 개선하여 저소득가구의 주거안정에 기여한다. 마지막으로 주거복지의 사각지대라고 불리는 대학생, 사회초년생 등의 주거안정을 지원함으로써 정부정책을 보완하는 역할을 한다. 26)

[표 2-3] 프로젝트 옥의 활동

사회적 기업	목적	대상집단	주요 활동	재원마련
저렴 주택 공급	청년 대상의 저렴한 주택 확보 및 청년 공동체 활성화	대학생, 사회초년생 등 청년층	기존 주택을 활용한 임대주택 공급, 입주자간 교류 활성화	창업주 출연금 외부 지분투자

자료: 남원석, 2013, “주거복지부문 사회적 기업의 현황과 과제”. 박혜준 재구성



자료: 남원석, 2013, “주거복지부문 사회적 기업의 현황과 과제” / 박혜준 재구성

[그림 2-2] ‘프로젝트 옥’의 활동영역

26) 남원석, 2013, 주거복지부문 사회적 기업의 현황과 과제

제2절 선행연구 검토

주거가 불안정한 20~30대 1인 가구가 선택한 공유형 주택 중 ‘우주’를 살펴보는 본 연구를 위해 ‘셰어하우스’ 또는 ‘셰어형 주택’으로 국내에 소개된 공유형 주택과 관련된 연구를 정리하여 본 연구는 셰어하우스 ‘우주’의 공급과 소비를 둘러싸고 발생하는 여러 경험들을 밝힌다.

1. 공유형 주택, 셰어하우스

일찍이 1~2인 가구가 많은 일본, 캐나다, 유럽의 젊은 세대 사이에서 주거공간을 타인과 공유하는 주거양식, 주거형태가 발달했음에도 불구하고, 이와 관련된 학술연구는 국내외 모두 부족한 실정이다.

먼저, 국외의 연구를 살펴보면, 셰어하우스²⁷⁾는 일반적으로 생애주기 중 부모로부터 독립하는 과정에서 선택하는 주거형태 중 하나로 언급되고 있다 (Goldscheider 1997, Ermisch 1999, Jones 2000, Mulder 2003). 또한 기존의 연구는 청년세대 사이에서의 공유형 주택 거주경험에 대해 데이터에 기반을 둔 정량적 연구에 그치고 있는데(Kent 1992, Ermisch 1999, Mulder 2003), 영국(Jones 2000)과 미국(Goldscheider 1997)에서 증가하고 있으며 일반적으로 도시에 사는 젊은 1인가구가 선호하는 것으로 나타났다 (Clark · Mulder 2000).

대부분의 문헌은 셰어하우스를 왜 선택하였는지에 대한 유인 요소(attracting factors)를 간과하고 수요보다는 공급에 초점이 맞추어져 있으며 경제적 이유 때문에 사람들이 공유형 주택과 같은 비전통적 주거 형태를 선택한다고 설명한다. 이는 셰어하우스가 경제적으로 불안정한 청년이 선택할 수밖에 없는 주거형태임을 의미한다 (Jones 2000 ²⁸⁾).

27) 검토한 선행연구에서 shared accommodation, shared housing 등으로 표현하고 있다.

28) While affluent loners may be able to make a successful break from the parental home and set up single independent housing, some young people can only improve their housing market positions by joining up with others: forming partnerships or temporary households, and pooling resources. Jones, 2000

하지만 Baum (1986), Heath · Kenyon (2001)과 Natalier (2001)는 공유형 주택이 경제적 제약 때문에 선택하는 극단적인 주거형태가 아님을 밝혔다. Heath 과 Kenyon은 셰어하우스에서의 공동거주가 타인과의 사회적 교류에 긍정적인 영향을 미친다는 것을 발견하였다. 또한 Natalier는 셰어하우스에 입주하는 요인에 대하여 경제적 혜택과 함께 셰어하우스에서의 독특한 라이프스타일이 주요하다고 주장하였다²⁹⁾. 셰어하우스 거주자를 면접조사 한 Baum의 연구와 Heath·Kenyon의 연구에서는 개인과 공동체 생활사이의 유연성, 도심으로의 접근성, 그리고 입주자들과의 사회생활을 공유형 주택의 장점으로 꼽았다.

국외의 다양한 1·2인 가구 주택을 국내에 소개하면서 공유형 주택을 ‘쉐어형 주택’으로, 일본의 룬쉐어, 쉐어드 하우스, 게스트하우스 등 도심의 주택 내 부엌, 욕실, 화장실 공간과 설비를 공동으로 이용하는 주택유형을 소개했다.(정지영, 2008; 이재훈 외, 2008; 김진모, 2010) 또한 주거유형 대안으로서, ‘쉐어하우스(셰어하우스)’를 제안하였다. (이재훈 외, 2008) 이후 일본 셰어하우스의 공간구성 및 특성이 소개되기도 했다. (손진하 외, 2013) 최근 변화하는 가구구조에 대응하는 대안주택으로써 공유형 주택의 활용가능성에 대한 다수의 연구가 진행되었다.

본 연구대상과 직접적인 관련이 있는 연구는 '우주(WOOZOO)'의 공동창업자인 박형수(2013)가 자신의 운영경험을 간략히 소개한 “공유문화로서의 셰어하우스(Share house)”외에 소행주, 보리더스하우스(Borderless house), 두레주택을 정리한 오정(2014)의 “국내 셰어하우스 인식 및 수요특성”를 들 수 있다.

29) Natalier (2001) low or intermittent incomes and attempts to save money on rent, combined with the draw of particular lifestyles, channel people into share houses.

제3장 공유형 주택 사례조사

제1절 ‘우주’의 셰어하우스 공급과 운영의 특징

1. 개요

‘프로젝트 옥(PJT 屋)’은 서울시에 1인가구로 혼자 사는, 일종의 주거소외층인 대학생이나 사회초년생들에게 저렴한 월세로 주택을 공급하는 것을 목적으로 2012년 10월 법인 설립되었다. 공동창업자 5명은 타 분야의 사회적 기업 경험이 있거나 그에 관심이 있는 청년들로서, 특히 청년주거문제에 관심을 갖고 ‘우주³⁰⁾’라는 프로젝트를 운영하게 되었다. 그해 12월 우주(woozoo)라는 브랜드의 셰어하우스 1호점을 시작³¹⁾으로 2014년 5월 현재 11개호 점의 셰어하우스를 약 70여 명에게 임대 공급하였다.³²⁾ 이들의 사업모델은 집주인에게 집을 빌려서 대학생이나 사회초년생 등에게 월세 방식으로 재임대하는 형태이다. 비영리기업과 영리기업의 중간적 형태인 사회적 기업³³⁾으로서 지난 2013년 4월 서울시로부터 공유기업³⁴⁾으로 인증 받아 공공의 지원을 받고 있다.



자료 : 김정현 대표의 ‘창업을 부탁해’ 세미나 자료, 박해준 재구성

[그림 3-1] 피제이티 옥의 사업모델

30) 우리들의 주거 공간, Woo宙, Woozoo

31) 2013년 2월까지 자신들이 직접 1호점에 거주하면서 베타테스트 하였다.

32) 12호점과 13호점은 2014년 6월 현재 입주자 모집 중, 14호점과 15호점 입주 준비 중이다.

33) 인증 사회적 기업은 아니나 선행연구에서 주거복지 부문, 사회적 경제영역에서의 활동을 인정하여 사회적 기업이라 부르고 있다.

34) 서울시에서는 2012년 공유도시를 선언하고, 공유 생태계를 조성하기 위해 공유 활동을 하는 기업 및 단체들을 지원하고 있다.

2. 특성

1) 공유형 주택의 공급 현황과 특징

‘프로젝트 옥’은 2012년 12월 이후 1년 6개월의 짧은 시간동안 13개호 점의 셰어하우스를 공급하였다.³⁵⁾ 당시 이미 어느 정도 확산된 신축건물을 이용하는 셰어하우스와 달리 기존주택 특히 노후주택을 리모델링하여 사업을 시작하였다. 1호점과 3호점은 도시형 한옥을, 2호점의 경우 빈집으로 남겨져있던 회현 시범아파트³⁶⁾의 한 세대를 리모델링하였다. 4호점과 6호점은 각각 옥인동 1주택재개발 예정지역과 미아 4-1주택재건축 예정지역 내에 위치한 노후주택을 임차하여 셰어하우스로 개조하였다.

셰어하우스로 임대해 줄 집주인과 집을 찾는데 오랜 시간이 걸린 1호점, 2호점과 달리 3호점부터 최근 개점하여 입주자 선정과정에 있는 13호점까지 11개 호점은 집주인이 먼저 자신의 집을 셰어하우스로 임대하고 싶다며 문의해왔다고 했다. 지금까지 한국의 임대사업자는 전세 또는 월세를 놓아 얻는 임대소득에 대하여 신고하지 않는 것이 관행이었다. 법인 사업자와 임대차 계약할 경우 집주인은 자신의 소득이 노출되어 소득세를 납부해야하기 때문에 ‘프로젝트 옥’과의 계약을 기피했던 것이다. 하지만 최근 정부가 부동산 지하경제를 양성화하기 위해 임대차 선진화³⁷⁾ 정책을 내놓으면서 앞으로 소액 임대사업자들까지 임대소득을 신고하게 되었다. 게다가 은행 금리가 2~3%에 머물러 자신의 집을 ‘프로젝트 옥’을 통하여 셰어하우스로 임대할 경우 계약기간동안 공실 관리뿐 아니라 은행 이자의 약 1.5배 높은 고정적인 월 소득을 확보할 수 있다는 것이 매력적인 요소가 되었다. 결과, 사업초기 주로 빈집과 같은 노후주택이 셰어하우스로 이용된 반면, 149m², 173m²의 대형 아파트를 셰어하우스로 리모델링한 8호점과 9호점, 신축아파트 12호점, 다세대주택 10호점, 11호점과 같이 리모델링하는 주택 유형이 다양화, 대형

35) 1호점에서 직접 생활하며 베타테스트 후 2013년 2월에 일반 입주자를 모집하기 시작하였다.

36) 1970년대 한국의 최초의 아파트

획되었다. 조만간 건설사로부터의 미분양분 아파트 제공받아 셰어하우스로 임대할 계획을 하고 있어 집주인인 개인과의 B to C (Business to Customer) 형태의 계약관계가 B to B (Business to Business) 형태로 확장되어 더욱 많은 사람이 셰어하우스를 경험할 수 있게 될 것이다.

집주인과 계약이 완료되면 각 호점마다 각기 다른 주제에 따라 공간을 기획하고 우주타임이라 불리는 면접을 통하여 적합한 입주자를 선발, 그 특색에 맞는 서비스를 제공하고 있다. 창덕궁 근처 권농동의 도시형 한옥을 리모델링한 1호점은 창업가를 꿈꾸는 학생들 세 명이 입주하여 기본적으로 제공되는 김치 같은 기본 서비스 이외에 사업 멘토링을 받고 있다. 2호점은 미술가를 꿈꾸는 미술학도가, 10호점은 커피애호가들이 함께 사는 등 13개호 점의 입주자들은 각각 공통의 관심사를 가지고 스스로 커뮤니티를 만들어 그들만의 문화를 만들어가고 있다.

[표 3-1] 셰어하우스 우주의 각 호점 정보

호점	개점시기	각 호점의 컨셉	설계/시공	임대방법	기타
1	2013.02	창업가들을 위한 집	엔스파이어(Enspire)	부동산 중개	
2	2013.03	미술가를 위한 집	입주자 직접	부동산 중개	현재 입주자에게 장기 임대, 일반 입주 불가
3	2013.03	사회초년생을 위한 집	엔스파이어(Enspire)	제휴 ³⁸⁾	-
4	2013.05	Slow Life를 꿈꾸는 사람들	키트(KIT)	제휴	-
5	2013.05	Creative Life를 위한 집	키트(KIT)	제휴	-
6	2013.08	여행을 꿈꾸는 사람들을 위한 집	키트(KIT)	제휴	-
7	2013.08	책을 좋아하는 사람들의 집	키트(KIT)	제휴	-
8	2013.11	책을 좋아하는 사람들의 집	프로젝트 옥	제휴	-
9	2014.01	영화를 좋아하는 사람들의 집	프로젝트 옥	제휴	-
10	2014.03	커피를 좋아하는 사람들의 집	키트(KIT)	제휴	-
11	2014.03	디저트를 좋아하는 사람들의 집	키트(KIT)	제휴	-
12	2014.05	예비 금융인을 위한 집	프로젝트 옥	제휴	2014년 6월 입주자 모집 중
13	2014.06	야구를 좋아하는 사람들의 집	프로젝트 옥	제휴	2014년 6월 개점 예정
14	2014.07	캠핑을 사랑하는 이들을 위한 집	키트(KIT)	제휴	2014년 7월 개점 예정
15	2014.07	리사이클링이 생활이 되는 집	키트(KIT)	제휴	2014년 7월 개점 예정

자료 : www.woozoo.kr 과 운영자 미팅, 박혜준 재구성

38) 집주인이 자신의 집을 셰어하우스 ‘우주’로 임대하기 위하여 직접 프로젝트 옥에 임대의사를 밝히고 일종의 자격심사를 거쳐 선정되었다.

2) 셰어하우스 공급 과정

셰어하우스의 공급은 셰어하우스로 이용될 공간을 임대해주는 집주인인 임대인과의 계약과 가족중심의 기존 주택을 셰어하우스로 개보수하는 시공, 타인과의 공동생활을 선택한 임차인과의 선발과 계약의 세 과정으로 이루어지며 약 두 달의 시간이 소요된다.

(1) 기존 주택 임차

먼저 자신의 집을 셰어하우스로 임대하기를 원하는 집주인은 ‘프로젝트 옥’의 웹사이트를 통하여 집의 정보를 제공한다. 프로젝트 옥은 집주인과의 제휴를 co-working이라고 표현하고 집의 주소, 유형(다세대, 단독주택 또는 아파트), 면적, 방과 욕실의 수, 부엌 유무 등의 정보 제공을 요구한다. 담당자는 직접 방문하여 집의 상태와 위치 등의 조건을 분석하고 집주인과 계약 조건을 조율한 후 기본 2년 단위의 계약을 한다. 4호점, 6호점과 같은 재개발지역내에 위치하는 집은 외부적 조건에 따라 계약이 파기될 수 있기 때문에 계약 임대기간 내에 재개발进行时 감가상각분의 보존에 대한 계약조건을 명시하고 있다.

[표 3-2] 집주인이 ‘프로젝트 옥’과 제휴하기 위해 제공하는 정보

구분	정보 내용
기본정보	이름
	성별
	전화번호
건물정보	소재지
	건물구분
	(다세대/단독주택/아파트 등)
	방 수/ 욕실 수
	부엌 유무
	전체면적
	전체 층수 / 해당 층수
	준공년도
	기타문의 사항

자료 : www.woozoo.kr / 박혜준 재구성

[그림 3-2] 피제이티 옥의 사업모델

[표 3-3] 제휴 유의사항

No.	내용
1	우주는 건물을 매입하지 않고 임대만 진행합니다
2	우주가 시행하는 공사는 철거, 샷시교체, 도배, 장판, 배선, 화장실 등의 공사를 합니다. (공사비가 과도할 경우 진행할 수 없습니다.)
3	기본 계약기간은 2년을 기준으로 진행합니다.
4	임대가간 내 재개발 진행시 감가상각분에 대하여 보조해주셔야 합니다.
5	임대기간 종료 후 리모델링에 대한 원상복구를 할 수 없습니다.

자료 : www.woozoo.kr / 박혜준 재구성


(2) 설계 / 시공

집주인과의 계약이 성사되면 입주자를 위한 공간을 꾸미기 시작하는데 각 호점의 컨셉은 회사 직원들이 아이디어를 발전시키거나 페이스북(www.facebook.com/Project.woozoo) 페이지를 통해 일반인에게 공모하여 기획한다. 가족 중심의 기존 주택을 수리하여 다수의 세어메이트들이 거주할 수 있도록 공용공간과 개인공간을 조정하고 컨셉에 따라 각 호점이 각기 다른 특색을 갖도록 한다. 예를 들면 ‘요리를 좋아하는 사람들의 집’인 7호점에는 부엌을 거실공간으로 옮겨와 확장하고 창고로 쓰였던 마당 공간을 화단으로 꾸며 채소를 직접 키울 수 있도록 리모델링하였다. 세어하우스의 주요 수요계층인 20-30대 초반의 젊은 세대가 생활하는데 불편함이 없도록 가구를 선정, 배치하고 일부는 직접 제작하였다. 대부분 협력사인 엔스파이어(Enspire)와 키트(KIT)에서 맡아서 시공하고 있다. 세어하우스로 사용하는 주택이 8, 9, 12, 13호점과 같이 아파트인 경우 가구 등을 구입하여 배치만 하면 되기 때문에 프로젝트 옥에서 자체적으로 진행한다. 주택의 상태에 따라 최소 3주에서 5주의 시간이 소요된다.

(3) 마케팅과 입주자 선발

주로 인터넷 웹사이트, 페이스북 페이지, 네이버 블로그를 통하여 새로운 세어하우스의 오픈을 홍보하고 입주자를 모집한다. 그들의 마케팅 방법에 대하여 김정현 대표는 온라인 홍보가 20~30대를 대상으로 한 자신의 프로젝트에서 매우 효

과적이라고 말한다. 사업초기 자신들이 직접 ‘우주’ 1호점에 살면서 생활하는 모습과 언론과 인터뷰하는 모습 등 입주와 직접적으로 연관된 내용이 아니더라도 꾸준히 포스팅하여 잠재적 입주자들이 계속해서 소식을 접할 수 있도록 하였다. ‘우주’를 개점한다든지, 기존 입주자가 계약 종료를 앞두고 있어 새로운 입주자를 모집해야할 경우 입주신청 공고를 하고 주택의 정보를 제공한다. 입주 희망자는 기본적인 인적사항 뿐만 아니라 관심사항, 받고 싶은 서비스 등의 정보를 제공한다. ‘피제이티 옥’은 입주자들의 원활한 공동생활을 위하여 ‘우주타임(WOOZOO time)’이라고 불리는 면접을 통해 입주자를 선발한다. 지원자는 입주를 희망하는 셰어하우스에 방문하여 공간을 직접 살펴보고 셰어메이트(Share mate)가 될 기존 입주자를 만날 기회를 가진다.



방 번호	방 타입	가격	입주자국적	입주자성별	계약종료일	입주가능여부	입주신청
10A	2인 1실	45.5만원	프랑스	남성	2014.6.30	입주신청가능	신청
10A	2인 1실	45.5만원	한국	남성	2015.3.31	만실	신청
10B	2인 1실	43.5만원	한국	남성	2015.2.28	만실	신청
10B	2인 1실	43.5만원	한국	남성	2015.2.28	만실	신청
10C	1인 1실	50만원	한국	남성	2015.2.28	만실	신청
10D	1인 1실	50만원	한국	남성	2015.2.28	만실	신청
10E	1인 1실	50만원	프랑스	남성	2014.6.30	입주신청가능	신청
10F	2인 1실	38만원	한국	남성	2015.2.28	만실	신청
10F	2인 1실	38만원	한국	남성	2015.2.28	만실	신청

자료 : www.woozoo.kr / 2014년 6월 2일 접속

[그림 3-3] www.woozoo.kr 입주자 신청 페이지

[표 3-4] 입주희망자가 제공하는 정보

분류	내용
신청 지점 정보	신청 지점 명
	방 번호
	복수신청 지점 명
고객 정보	이름
	성별
	생년월일
	국적
	입주 희망 날짜
	연락처
	직업

관심사(뷰티/패션/푸드&레시피/아트&디자인/천목&사교/사진&영상/건강&다이어트/여행&장소/파티&이벤트/인테리어&가구/DIY&공예/영화/음악/공연&문화/아웃도어&캠핑/자동차/TV방송&라디오방송&인터넷방송/스포츠&레저/게임/건축/연예정보/IT&컴퓨터/의료/만화&에니메이션/수집&모형/유학&어학연수/시험&자격증/운동/신문&잡지/취업&창업)
woozoo house 내에서 어떤 문화를 만들어 가고 싶은가
공동생활 경험 유무
woozoo에서 받고싶은 서비스
woozoo를 접한 매체(페이스북/블로그/인터넷 포탈 검색/인터넷 카페 검색(피터팬의 좋은방 구하기)/방송매체/ 지인의 소개/현재 거주중인 woozoo인의 소개/학교 내 전단지 혹은 포스터)
woozoo를 선택한 이유

자료: www.woozoo.kr / 2014년 5월 8일 접속

3) 서울시의 지원내용

서울시는 2012년 9월 ‘공유도시 선언’을 계기로 그해 12월 31일 ‘서울시 공유(共有)³⁹⁾ 촉진 조례’를 제정하였는데 이는 공공자원의 공유원칙과 공유단체·공유기업의 지정⁴⁰⁾ 및 행정적·재정적 지원 등의 내용을 담고 있다.

2013년 서울시 공유기업으로 인증 받아 서울시장 명의의 지정서 및 공유도시 BI이용권을 부여받았다. 또한 공유도시로 인증된 해에 일정 금액의 사업비를 서울시로부터 지원 받았으며, 온오프라인의 다양한 형태의 광고 지원⁴¹⁾을 받고 있다. 특히, 공유활동을 원하는 시민들을 위한 플랫폼 역할의 ‘서울공유 허브’는 ‘공유기업단체와 기업 리스트’ 중 프로젝트 옥의 우주를 소개하고 활동내용을 알려 시민들이 믿고 이용할 수 있도록 돕고 있다. 또한 서울시에서 공유경제에 대한 인식을 확대하고자 기획하는 전시와 박람회 등 공식적 행사에 참여하여 기업홍보의 기회로 삼았다. 일례로 지난해 미래창조과학부와 서울시가 주최한 스마트 클라우드 쇼(Smart Cloud Show 2013)에 공유경제 아이디어를 도입한 스타트업⁴²⁾ 중의 하

39) 조례에서 사용하는 공유(共有)란 공간, 물건, 정보, 재능, 경험 등 자원을 함께 사용함으로써 사회적·경제적·환경적 가치를 창출하는 활동을 말한다.

40) 시장은 「비영리민간단체지원법」에 따른 비영리 민간단체, 「민법」에 따른 비영리법인, 「중소기업기본법」에 따른 중소기업, 「서울특별시 사회적기업 육성에 관한 조례」에 따른 사회적기업 또는 예비사회적기업, 「협동조합기본법」 또는 「소비자생활협동조합법」에 따른 협동조합 중에서 공유를 통해 사회문제를 해결하고자 하는 단체, 법인 및 기업을 제11조에 따른 서울특별시 공유촉진위원회의 심의를 거쳐 공유단체 또는 공유기업으로 지정할 수 있다.

41) 지하철 2,3호선 지하철 내 광고와 공유허브 <http://sharehub.kr/>

42) 설립한 지 오래되지 않은 신생 벤처기업을 뜻하며 미국 실리콘밸리에서 생겨난 용어다.

나로 소개되었다.



자료 : <http://sharehub.kr> 2014년 5월 5일 검색

[그림3-4] 서울시 공유허브웹사이트 <http://sharehub.kr> 의 우주 소개



자료 : <http://sharehub.kr> 2014년 5월 5일 검색

[그림3-5] 스마트클라우드 2013 박람회 중 우주 소개

4) 파트너쉽

‘프로젝트 옥’은 사업초기 재원 마련에 중요한 역할을 한 투자 컨설팅회사와, 기존 주택을 세어공간으로 리모델링 하는 시공사, 입주자들을 위한 입주서비스를 제공하는 몇몇의 회사와 각각 파트너십을 맺고 있다.

MYSC (Merry Year Social Company)

투자는행가와 회계사, 변호사, 컨설턴트 등 전문가들이 재능기부 형태로 2012년 조직한 사회적 기업으로 재무적 성과와 사회적 가치를 성취하는 소셜 벤처기업의 창업을 지원한다. 빌 게이츠 재단 설립 초기에 컨설팅을 담당했던 아쇼카재단과 프랑스 최대 사회혁신 기업인 그룹 SOS와 전략적 파트너십을 맺고 있다. ‘피제이티 옥’은 1호점을 연 뒤 MYSC로부터 경영컨설팅과 경제적 지원을 받아 사업 확장에 도움을 받고 있다.



자료 : <http://mysc.co.kr/> 2014년 5월 28일 검색

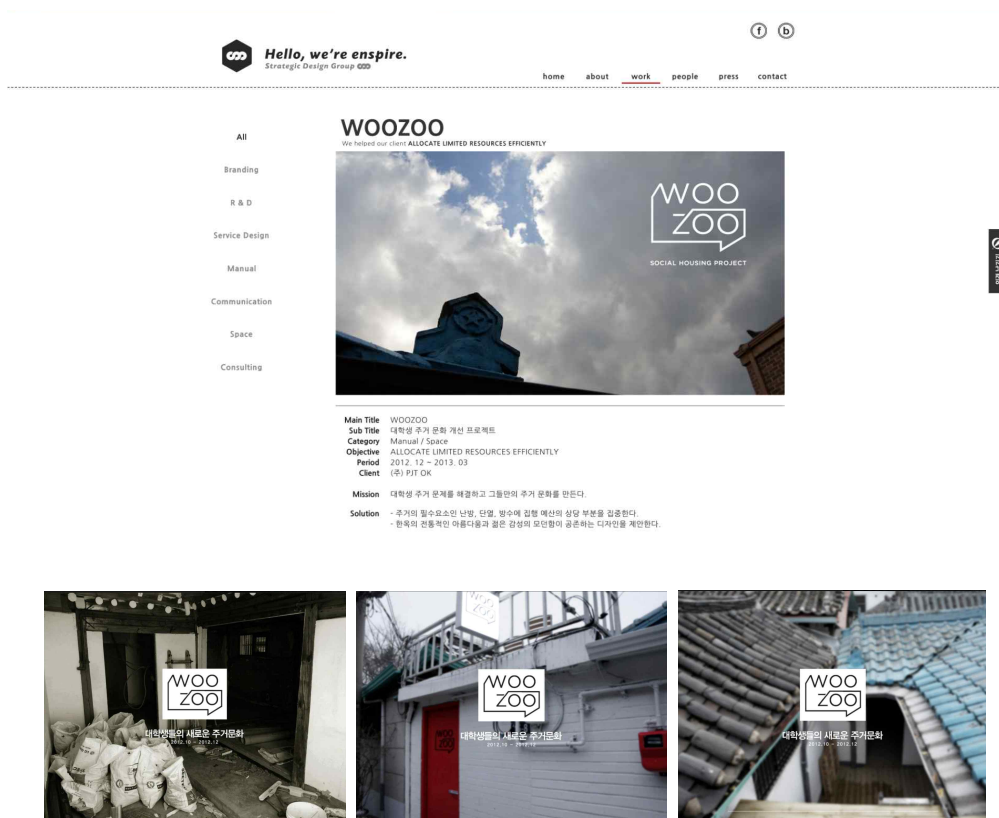
[그림3-6] MYSC 홈페이지

(1) 엔스파이어 (Enspire) 43)

도시형 한옥인 우주 1호점과 3호점을 세어하우스로 리모델링한 설계/시공 회사는 Enspire이다. 3호점을 마지막으로 더 이상 공동 작업하지 않는다. 공간을 설

43) <http://www.enspiregroup.org/>

계, 시공할 뿐 아니라 공간경험디자인, 커뮤니케이션디자인, 서비스디자인 등 디자인 전략을 제시하는 컨설팅도 맡고 있다. 엔스파이어(Enspire)와 프로젝트 옥(PJT OK)은 비영리 사단법인 루트임팩트(Root Impact)와 함께 소셜벤처 사업가들의 온오프라인 네트워크 공간인 허브서울44)을 공동 창립하였다.



자료 : <http://www.enspiregroup.org/>와 <https://www.facebook.com/enspiregroup/> /
2014년 5월 28일 검색

【그림3-7】 엔스파이어(Enspire)의 우주 프로젝트 소개

(2) 키트 (KIT)

기존 주택을 셰어하우스로 리모델링하는 시공을 담당하여 4호점 개점을 시작으로 공동 작업하고 있다. 아파트를 셰어하우스로 사용하는 8호점, 9호점, 12호점

44) 글로벌 네트워크인 더 허브 (The Hub)의 공식 한국지점이다. 2005년 영국 런던에서 설립되어, 현재는 총 30여개 세계 각 도시에 열려 세계에서 가장 큰 사회혁신 네트워크라 일컬어진다.

을 제외한 지점의 노후화된 주택을 다수의 셰어메이트가 사용할 수 있도록 공간을 개보수하고 설비 시설 및 냉·난방 시설을 갖춘다. 개인공간과 공용공간에 알맞은 크기의 가구를 선택하거나 제작하여 배치하는 역할까지 담당하고 있다. 입주 희망자가 입주를 결정하기 전에 셰어하우스를 직접 방문해 공간을 체험하기 때문에 사용하기에 편리하고 디자인적으로 관리가 잘되어, 그들로 하여금 살고 싶다는 생각이 들게 하는 것이 중요하기 때문에 셰어하우스의 설계와 시공이 운영의 측면에서 중요하다.

(3) 농업회사법인 여수참맛

2013년 5월부터 제휴한 여수참맛에서는 입주자에게 6개월마다 김치 1kg을 제공하고 추가 구입 시 할인 혜택을 주고 있다. 입주자가 기념사진을 찍어 페이스북과 같은 SNS에 올리면 포스팅을 자사 홈페이지(<http://yscmmall.com>)와 페이스북에 공유하여 홍보에 활용하고 있다.



자료 : <http://yscmmall.com>와 <https://www.facebook.com/yscmmall> / 2014년 5월 28일 검색

[그림3-8] 여수참맛 홈페이지와 자사 페이스북, 셰어하우스 제휴 알림

(4) 땡처리 닷컴

www.072.com 웹사이트를 운영하여 국내외 항공권과 여행상품을 판매하는 여행사이다. ‘우주’ 전 점의 입주자들 중 그들의 공동생활을 위해 활발하게 활동하는 입주자를 매년 두 명 선발하여 무료 항공권을 제공한다. 2014년 6월 처음으로 제

공될 서비스로 입주자들이 스스로 공동체 문화를 만들어 가는데 긍정적인 영향을 줄 것으로 기대하고 있다.

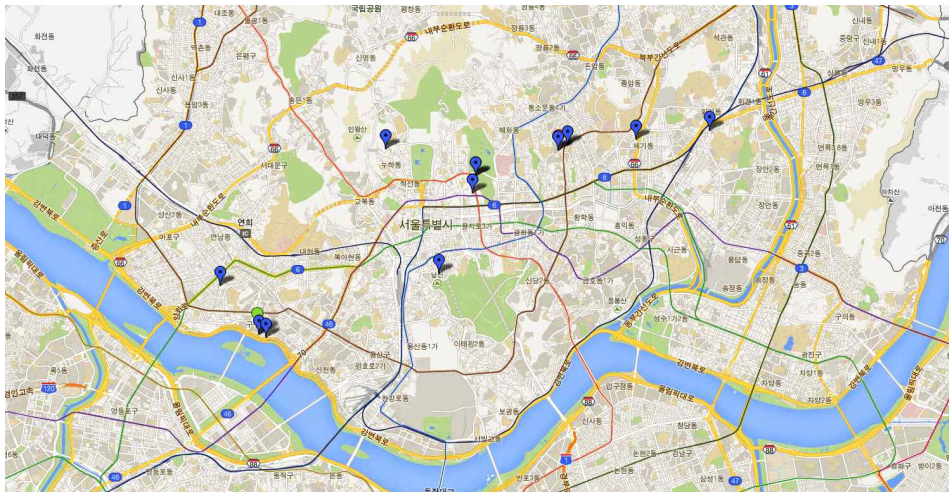
(5) 디큐브아카데미, 마이크임팩트, 위즈돔, 가페큐브

입주자는 위의 기업에서 제공하는 다양한 서비스를 할인된 가격에 이용할 수 있다.

제2절 공급 주택의 정보

1. 공간적 분포

잠재적 수요계층이 20~30대, 대학생과 대학을 갓 졸업한 결혼 전의 사회초년생이라는 점을 고려할 때 서울시 주요 대학들이 강북에 위치하며, 세어하우스로 활용도가 높은 노후화된 단독주택, 다세대·다가구주택, 한옥이 주로 강북지역에 밀집하기 때문에 13개 지점의 ‘우주’ 세어하우스가 모두 강북지역에 위치하고 있다.



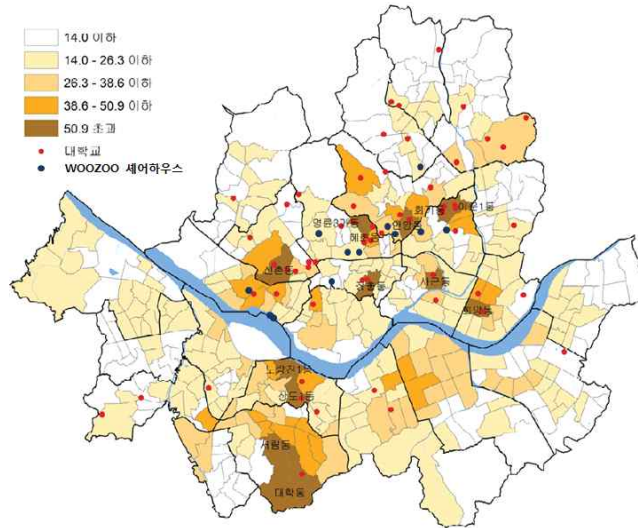
자료 : 구글 지도(maps.google.com) 위 박혜준 재구성 / 2014년 5월 25일

[그림3-9] WOOZOO 1호점~13호점 위치

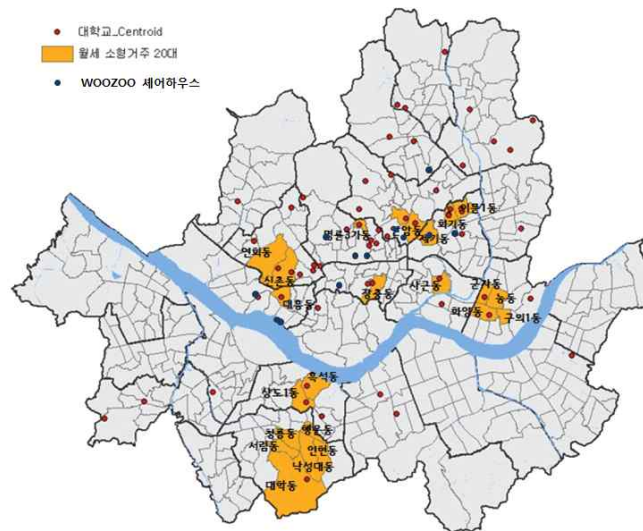
서울연구원의 자료⁴⁵⁾, 1·2인 가구의 연령계층별 공간적 분포패턴을 바탕으로 20대와 30대 1인가구의 행정 동별 밀집 주거지와 세어하우스의 위치를 비교해 본 결과, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13호점이 20대 1인 가구가 집중된 안암동(63.5%), 신촌동(62.4%), 회기동(61.85), 혜화동(53.6%) 등 대학가 인접 지역(50.9% 초과지역)에서 멀지 않은, 가구 수 대비 20대 1인 가구가 비교적 집중된, 14%~38.6%인 지역에 위치하였다. 20대 1인 가구 중 대다수 가구가 소형주택에 월세 형태로 거주하고 있음을 고려하면, 20대 1인 가구 중 40㎡ 이하 소형 및 월

45) 서울시 1·2인 가구 유형별 특성에 따른 주택정책 방향, 2012

세 가구가 집중한 행정동에 근접하여 세어하우스가 위치한다.



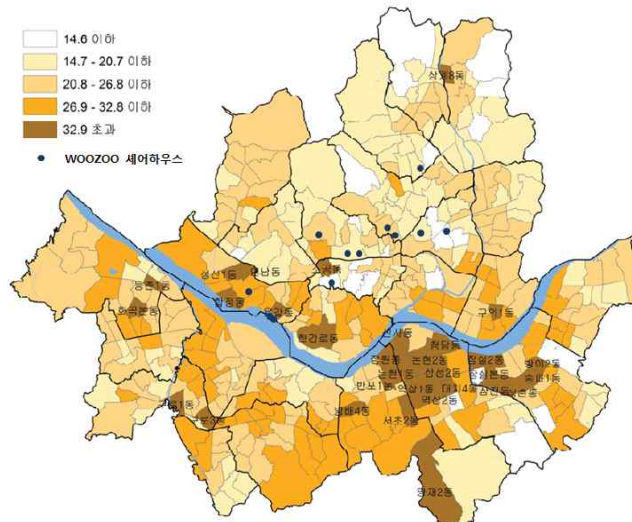
자료 : 서울시 1·2인 가구 유형별 특성에 따른 주택정책 방향(2012) / 박혜준 재구성
[그림3-10] 20대 1인 가구의 서울시 행정동별 분포와 세어하우스의 위치



자료 : 서울시 1·2인 가구 유형별 특성에 따른 주택정책 방향(2012) / 박혜준 재구성
[그림3-11] 20대 가구주 소형(40m2이하) 평형 월세 거주 밀집 지역과 세어하우스

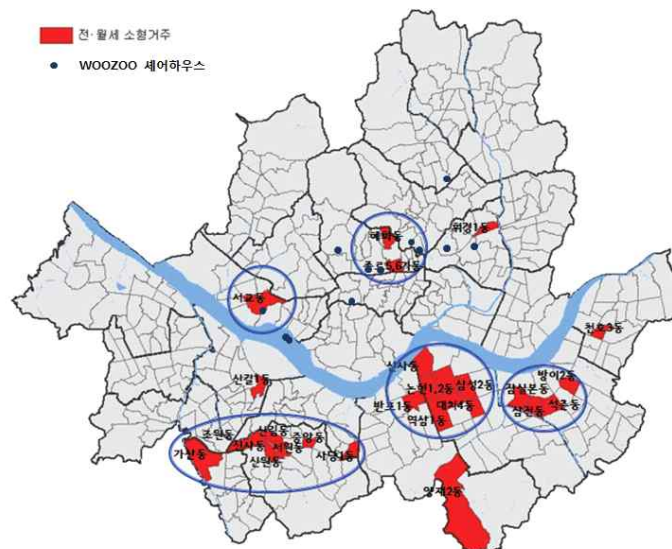
세어하우스의 위치를 30대 1인가구의 주거분포와 비교하여 봤을 때, 일반적으로 강북의 마포·용산구와 강남의 서초·강남·송파구 내 업무 및 고용 중심지에 거주하는 비율이 높은 30대 1인 가구의 밀집분포와 가장 유사한 패턴을 보이는 곳

은 8호점과 9호점이었다. 5호점만이 30대 1인가구 중 40㎡이하인 소형평형의 전·월세 거주 밀집지역 내에 있었다.



자료 : 서울시 1·2인 가구 유형별 특성에 따른 주택정책 방향(2012) / 박혜준 재구성

[그림3-12] 30대 1인 가구의 서울시 행정동별 분포와 세어하우스의 위치



자료 : 서울시 1·2인 가구 유형별 특성에 따른 주택정책 방향(2012) / 박혜준 재구성

[그림3-13] 30대 가구주 소형(40㎡이하) 평형 전·월세 거주 밀집 지역과 세어하우스 위치

2. 지역적 특징

일반적인 1인 가구의 거주위치와 같이 셰어하우스의 위치도 종로구, 중구에 자리하고 있는 1, 2, 3, 4호점의 도심지형과 대학가 인근 역세권의 주택가에 위치하는 5, 6, 7, 10, 11, 12호점, 그 외 8, 9호점으로 분류할 수 있다.

1) 도심형

도심지역은 도시 시설과 인프라가 집중한 곳으로 교통이 편리하고 각종 문화, 상업시설이 위치하고 있어 생활하기에 유리한 조건이다. 1호점과 3호점은 지하철 3호선과 5호선이 지나는 종로3가역 근처에 위치하며, 주변에 종묘, 창경궁, 경복궁, 덕수궁 등 문화재와 서울대 의과대학, 덕성여고, 풍문여고, 교동초등학교와 운현초등학교가 위치하고 있으며, 세종문화회관, 종묘시민공원, 탑골공원이 자리하고 있어 교통과 역사, 문화, 교육, 휴식 공간 등이 어우러진 도심의 상업지역내의 주거지역에 위치한다.

1인 가구의 도심 거주에 대한 선호도가 높은 편⁴⁶⁾이지만 오랫동안 형성된 종로구와 중구의 도심 구시가지는 주거지정비가 이루어지지 않아 노후화된 건축물로 남아있는 주택이 대부분이다. 게다가 도심 내에서 1인가구가 거주할 수 있는 소형주택이 턱없이 부족하다. 1호점, (2호점,) 3호점, 4호점은 사용 승인받은 지 최소 50년이 지난 주택을 셰어하우스로 리모델링했으며 이 곳 입주자들의 응답에 의하면 거주 만족도, 그 중에서도 셰어하우스의 위치에 대한 만족도 매우 높았다. 또한 입주자를 관리하는 담당자에 의하면 이 세 지점은 입주희망자가 특히 많은 곳으로 전하였다.

“4대문 안에 살아보는 것이 소원이었어요. 한옥에 살아보는 것도요. 아파트에서 살아왔기 때문에 막상 한옥에 살아보니 불편한 점이 있지만 이 지역에 산다는 것 자체로 만족합니다. 집 앞에 한발자국만 나서면 뭐든지 다 있죠. (중략) 마을이

46) 변미리 외 (2009) 1인 가구, 서울을 변화시킨다.

꽤 오랜 역사를 가진 곳이라 역사적인 분위기도 좋고, 안정감이 들어요.”

“갑자기 서촌이 뜨면서 집값이 많이 오른 데다 원래부터 이 근처에서 나 같은 1인 가구가 살 집을 구하는 것 자체가 어려워요. 역세권같이 원룸 같은 건물이 있는 것도 아니고... 운 좋게 구한다고해도 이 지역이 재개발이 된다, 만다 말이 많으니까 낡은 집을 수리도 않고 그대로 뒤 생활하기에 불편하죠. (중략) 우주에서 세어하우스로 바뀌주니까 우리 같은 사람들이야 고마울 뿐이죠.”



[그림3-14] 도심형 1호점 위치



[그림3-15] 도심형 2호점 위치



[그림3-16] 도심형 3호점 위치



자료 : map.naver.com / 박혜준 재구성

[그림3-17] 도심형 4호점 위치

2) 대학가 인근 역세권 형

대학가 인근 역세권은 대학생을 대상으로 한 근린생활시설이 밀집하여 상권이 활성화된 지역이다. 우주 세어하우스 5, 6, 7, 10, 11호점은 대학가 역세권 배후의 저층주택지역에 위치하고 있다. 형성된 지 오랜 시간이 흐른 기성시가지로 주

민을 위한 각종 생활편익시설이 잘 갖추어져있으면서 대학생들을 위한 각종 상업이 발달하여 20~30대 초반의 셰어하우스 입주자들이 생활하기에 편리한 조건을 갖추고 있다.

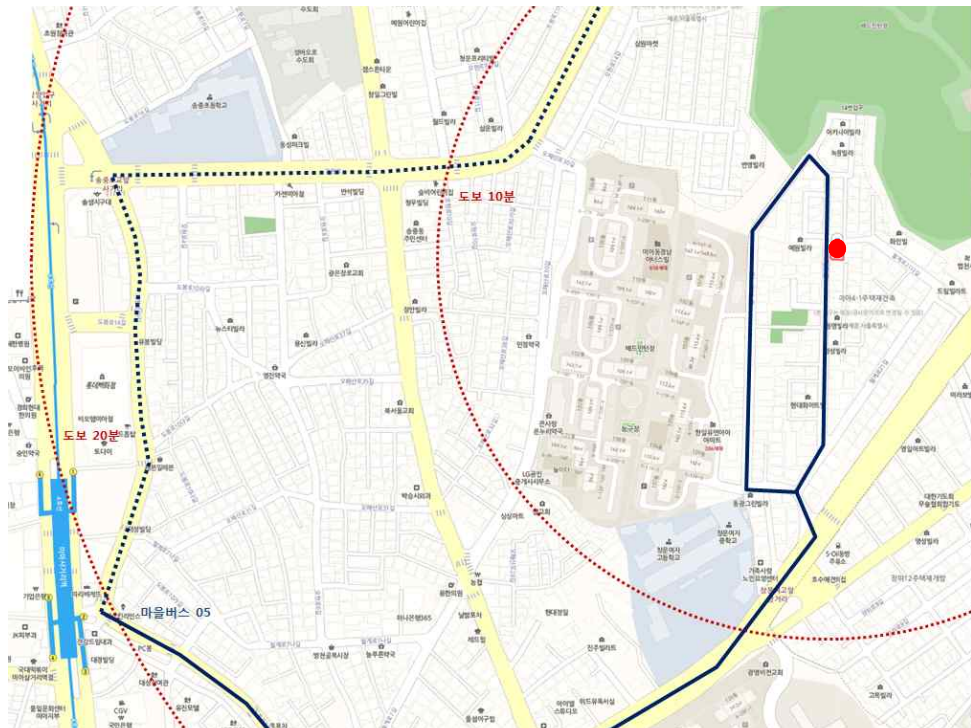
“바로 근처에 있는 주민센터에서 일주일에 세 번, 수영을 배워요. 같이 사는 다른 친구가 먼저 다니기 시작했는데, 얼마 전부터 저도 같이 다니기 시작했어요. 동네 아주머니들이 많기도 하지만, 이 근처에 사는 우리 같은 학생도 꽤 많이 다니고 있어요.”

“주로 근처에 있는 전통시장에서 시장을 봐요. 주말에 친구들과 같이 코스트코에 가기도 하지만, 집에 들어오면서 반찬을 산다든지, 간단히 과일이나 채소를 살 때 가격이 저렴한 전통시장을 이용해요.”

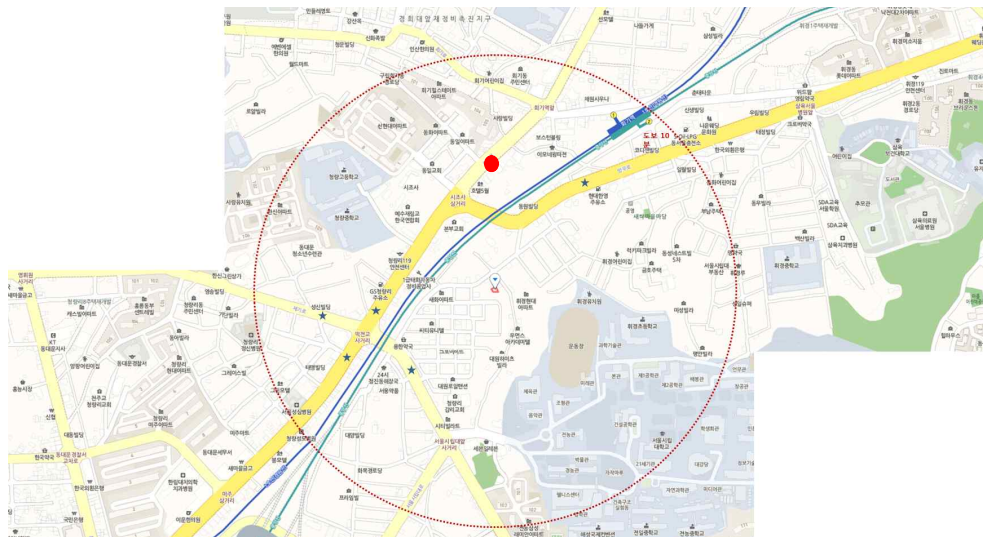
“한국말로 ‘역세권’이라고 하죠? 역 근처라 지하철타고 서울 어디로든 이동하기 쉬운데다, 근처에 대학교가 있어서 그런지 혼자 사는 젊은 사람들이 많고, 살면서 필요한 것을 구하기 쉽죠. 또 좋은 점은... 가격이 저렴한 음식점이 아주 많다는 거예요. 집에 들어오면서 간단하게 먹을 음식을 사올 수 있고 같이 사는 친구들과 밤에 야식 먹으러 종종 나가기도 해요.”



[그림3-18] 대학가 역세권 형, 5호점위치



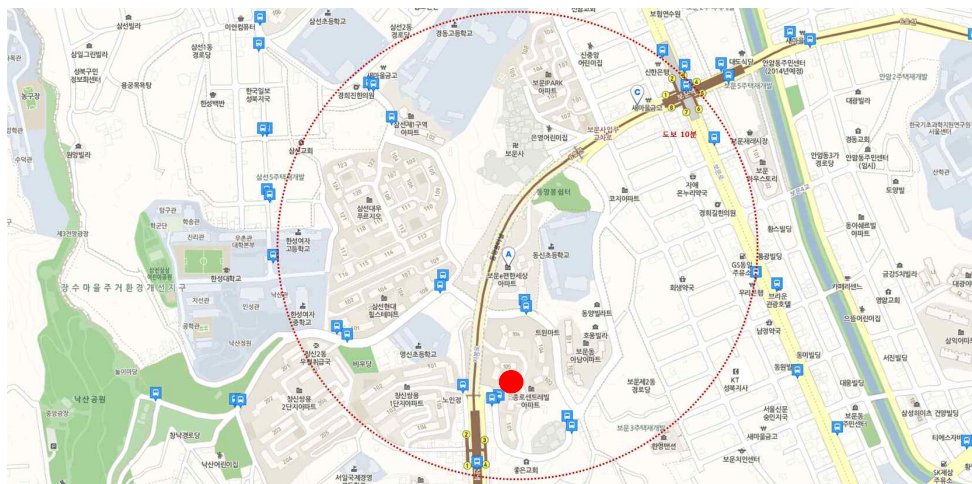
[그림3-19] 대학가 역세권 형, 6호점위치



[그림3-20] 대학가 역세권 형, 7호점위치



[그림3-21] 대학가 역세권 형, 10호점 11호점위치



자료 : map.naver.com / 박혜준 재구성

[그림3-22] 대학가 역세권 형, 12호점 위치

3) 기타

그 외의 유형으로 마포구 현석동에 위치한 8, 9호점을 꼽을 수 있다. 여의도와 마포구의 업무지구에 가까우면서, 서강대학교, 연세대학교, 이화여자대학교 등의 대학교가 대중교통을 이용하여 40분 이내에 위치해있다. 한강변의 아파트에 위치하여 전망이 좋고 한강공원에서 산책하기 좋은데다, 6호선 광흥창역이 도보 20분 거리에 있어 교통이 편리한 편이다. 광흥창역을 중심으로 몇몇 아파트 단지가 있어 슈퍼와 약국 등 생활편익시설이 잘 갖추어져 있다.



자료 : map.naver.com / 박혜준 재구성

[그림3-23] 기타 형, 8호점, 9호점 위치

3. 주택의 특징

13개의 세어하우스 중 10, 11호점을 제외한 대부분의 지점이 4인 가족 중심의 주거공간을 세어하우스로 개보수하여 사용하기 때문에 화장실이나 부엌의 구성에서 세어생활에 불편을 겪을 것이라고 예상하였다. 하지만 면접조사에 응해준 13명 모두 그들이 거주하는 집의 공간의 넓이와 구성에 대해 만족한다고 전하였다.

각 세어하우스는 주택유형에 따라 다시, 도시형 한옥을 포함한 단독주택 형, 아파트와 다세대주택의 공동주택 형으로 나눌 수 있다. 우선 시설적인 면에선 단독주택의 경우, 대부분 노후주택을 개보수하여 사용하고 있는데, 창문을 보수하고

단열을 보완했음에도 불구하고 겨울철 난방이 충분하지 않다고 했다. 하지만, 마당에서 간단한 운동을 하든지, 그릴을 마련하여 바비큐 파티를 한다든지 공간을 활용하기에 좋아 개인적으로 또는 공동으로 다양한 여가활동을 하기에 적합했다. 반면, 공동주택 형, 특히 아파트 형은 공간이 충분히 넓고 깨끗한데다 붙박이 가구가 잘 갖추어져 있고 난방과 온수 사용이 편리하여 주로 여성이 선호하는 것으로 나타났다.

[표 3-5] ‘우주’ 세어하우스 상세정보

호점	최초 사용 승인	‘우주’ 개점	지역	용도	구조	대지면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	연면적 (전용면적) (㎡)	기타
1	1947.02	2012.12	n/a	n/a	목조	n/a	n/a	27.27	
2	1970.05	2013.03	n/a	n/a		n/a	n/a	n/a	1970년 준공
3	1928.10	2013.03	n/a	n/a	목조	n/a	n/a	81.36	
4	1966.04	2013.05	n/a	주택	세멘블럭조	n/a	n/a	43.6	
5	2001.03	2013.05	제2종 근린생활시설 (B1~2F)/단독 주택 (3F, 4F)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	위반건축물
6	1977.05	2013.08	n/a	단독주 택	연와조	89.16	65.82	n/a	
7	1970.08	2013.08	제2종일반주거	주택	연와조	n/a	n/a	73.91	
8	1999.07	2013.11				-	149	114	아파트
9	2008.05	2014.01				-	173	139	아파트
10	2004.07	2014.03	제2종일반주거	다세대 주택	철근콘크리 트	265	150.8	n/a	위반건축물
11	2004.07	2014.03	제2종일반주거	다세대 주택	철근콘크리 트	265	150.8	n/a	위반건축물
12	2013.12	2014.05				-	148	116	아파트

자료: 등기부등본, 건축물 대장 열람, 2014년 5월 16일

[표 3-6] ‘우주’ 세어하우스 개요

주택유형	해당 호점	설명	
단독주택	1,3	도시형 한옥	노후주택, 재개발 추진 정지 또는 예정
	4,6,7	-	
아파트	(2)	회현 시민아파트, 최고령 아파트	
	8,9	한강조망 아파트로 접근성 떨어지고 편의시설 부족	
	12	미분양 아파트로 오랫동안 공실	
기타	5,10,11	임의로 용도 변경하여 위반건축물	

자료: 등기부등본, 건축물 대장 열람, naver.com 2014년 5월 16일

1) 1호점



자료 : woozoo.kr / blog.naver.com/project_ok 박혜준 재구성

[그림 3-24] ‘우주’ 1호점의 위치, 도면, 내부공간

[표 3-7] ‘우주’ 1호점 상세정보

(자료: 프로젝트 옥으로부터 받은 도면자료, woozoo.kr와 blog.naver.com/project_ok 재구성)

구분	내용
주소	서울시 종로구 권농동 153-1 (종로구 을곡로10길 15-8)
교통	3호선 안국역 도보 10분 거리
교육	성균관대학교 인문사회과학캠퍼스, 가톨릭대학교 성신교정, 서울대학교 연건캠퍼스, 덕성여자대학교 종로캠퍼스
문화	인사동 문화의 거리, 북촌한옥마을, 대학로 거리 / 경복궁, 창덕궁, 종묘, 윤현궁
공간구성 (넓이,㎡)	주방(6.33), 거실(13.33), 화장실(3.65), 방1(9.79), 마당(12.54)
입주정보	남성, 3인 1실
월세	35만원
건물용도	단독주택 (도시형 한옥)
집기	공용공간: 냉장고, 세탁기, 가스레인지, 밥솥, 전자레인지, 에어컨, 책장, LED 모니터, 화이트보드 개인공간: 2층 침대1, 침대1, 옷장, 수납함

2) 3호점



자료 : woozoo.kr / blog.naver.com/project_ok 박혜준 재구성

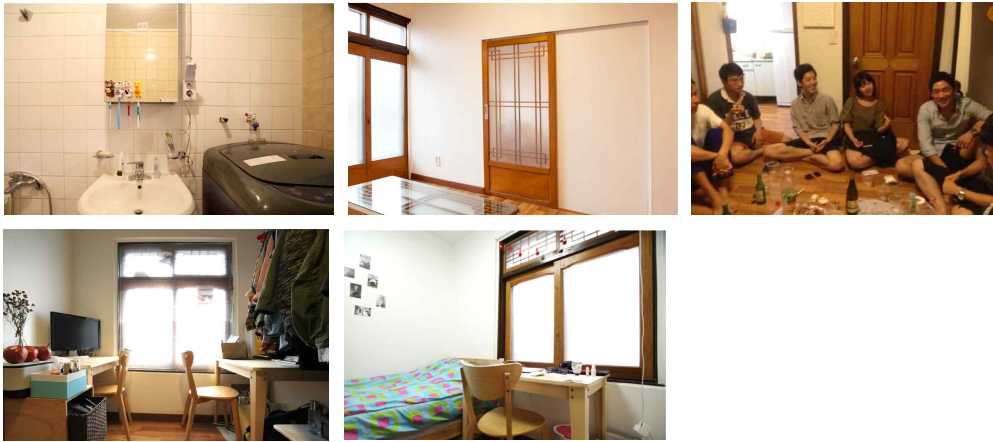
[그림 3-25] '우주' 2호점의 위치, 도면, 내부공간

[표 3-8] '우주' 3호점 상세정보

(자료: 프로젝트 옥으로부터 받은 도면자료, woozoo.kr와 blog.naver.com/project_ok 재구성)

구분	내용
주소	서울시 종로구 돈의동 18
교통	4호선 회현역, 1,4호선 서울역 도보 15분 이내
교육	성균관대학교 인문사회과학캠퍼스, 가톨릭대학교 성신교정, 서울대학교 연건캠퍼스, 덕성여자대학교 종로캠퍼스
문화	인사동 문화의 거리, 북촌한옥마을, 대학로 거리 경복궁, 창덕궁, 종묘, 운현궁
공간구성 (넓이,㎡)	주방(12.77), 거실(9.73), 화장실1(8.18), 화장실2(1.8), 방A(14.5), 방B(16), 방C(13) 마당(31.93)
입주정보	남성2 여성4 / 2인 1실
월세	방A 방C 49만원, 방B 45만원
건물용도	단독주택
집기	공용공간: 냉장고, 세탁기, 가스렌지, 밥솥, 전자렌지, 에어컨, 소파, 책장 개인공간: 2층 침대1, 침대1, 옷장, 수납함

3) 4호점



자료 : woozoo.kr / blog.naver.com/project_ok / 본인 촬영 / 본인 재구성

[그림 3-26] ‘우주’ 2호점의 위치, 도면, 내부공간

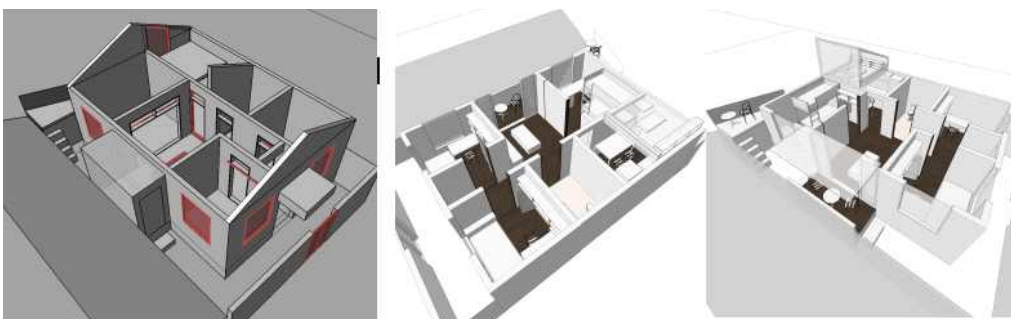
[표 3-9] ‘우주’ 4호점 상세정보

(자료: 프로젝트 옥으로부터 받은 도면자료, woozoo.kr와 blog.naver.com/project_ok 재구성)

구분	내용
주소	서울시 종로구 옥인동 47-135 (필운대로9나길 9)/재건축 추진 지역
교통	도보 20분 이내, 3호선 경복궁역
교육	배화여자대학교
문화	경복궁, 사직공원, 광화문 광장, 통인시장, 서촌
공간구성 (넓이,㎡)	주방(7.19), 거실(14.15), 화장실(3.74), 방A(9.04) 방B(4.4) 방C(5.08), 마당
입주정보	남성4 / 2인 1실(방A), 1인 1실 (방 B,C)
월세	방A 37.5만원, 방B 방C 43만원
건물용도	단독주택
집기	공용공간: 냉장고, 세탁기, 가스렌지, 밥솥, 전자렌지, 에어컨, 그릴 개인공간: 2층 침대1, 침대2, 옷장, 수납함, 책상, 의자



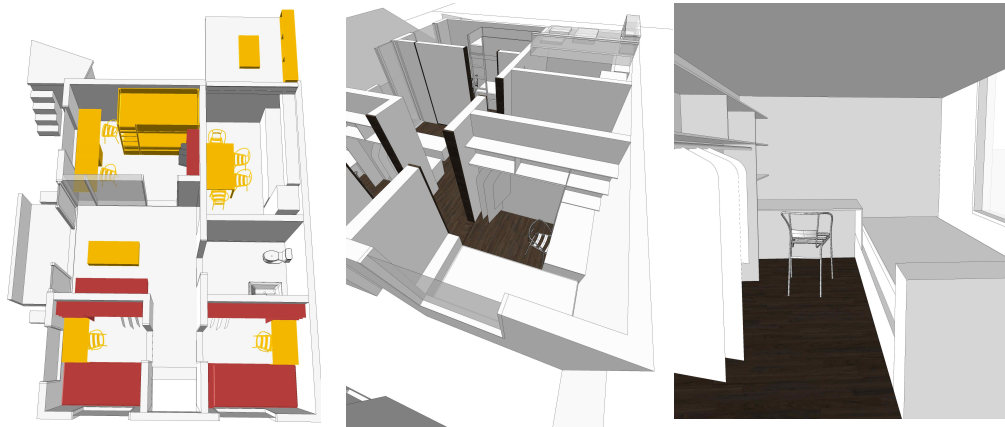
자료 : 설계/시공사 KIT / 박혜준 재구성
[그림 3-27] ‘우주’ 4호점 개보수 전의 모습



[그림 3-28] ‘우주’ 4호점 개보수 전과 후의 3D 모델링 / 박혜준



자료 : 설계/시공사 KIT / 박혜준 재구성
[그림 3-29] ‘우주’ 4호점 개보수 후의 내부공간



자료 : '우주' 4호점 개보수 후의 3D 모델링 / 박혜준

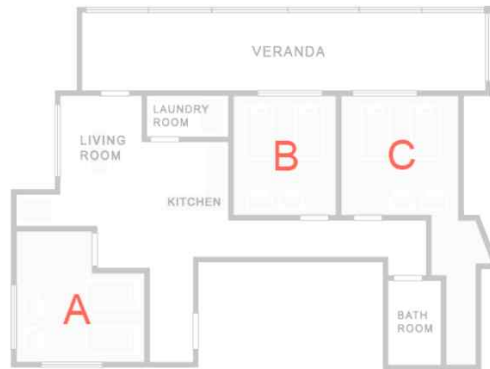
[그림 3-30] '우주' 4호점 개보수 후의 내부 공간 가구배치

[표 3-10] '우주' 4호점 공간 정보

(자료: 프로젝트 옥으로부터 받은 도면자료, woozoo.kr와 blog.naver.com/project_ok 재구성)

구분		넓이(㎡)	집기
공 용 공 간	거실	14.15	제작 테이블, 에어컨, 소파
	주방	7.19	식탁, 접이식 의자4, 싱크, 냉장고, 전자레인지, 밥솥, 가스레인지, 전기주전자
	화장실	3.74	세탁기, 수납선반
	마당	12.16	테이블, 의자, 신발장, 그릴
개	다락방	4.20	좌식 테이블, 제작 수납함, 제작 사다리
인	방 A 2인 1실	9.04	2층 침대(210*110*h175), 책상, 의자
공	방 B 1인 1실	4.4	싱글침대(IKEA 210*130), 책상(한그루 920*600), 의자
간	방 C 1인 1실	5.08	싱글침대, 책상, 의자

4) 5호점



자료 : woozoo.kr / blog.naver.com/project_ok / 본인 재구성

[그림 3-31] ‘우주’ 5호점의 위치, 도면, 내부공간

[표 3-11] ‘우주’ 5호점 상세정보

(자료: 프로젝트 옥으로부터 받은 도면자료, woozoo.kr와 blog.naver.com/project_ok 재구성)

구분	내용
주소	서울시 종로구 옥인동 47-135 (필운대로9나길 9)/옥인동1주택재개발 지역 내
교통	도보 20분 이내, 3호선 경복궁역
교육	배화여자대학교
문화	경복궁, 사직공원, 광화문 광장, 통인시장, 서촌
공간구성 (넓이,㎡)	주방(12), 거실(23.3), 화장실1(5.4), 방A(11) B(8.9) 방C(14.3), 세탁실(4.2)
입주정보	여성6인, 2인 1실
월세	방A 43.5만원, 방B 42만원, 방C 45만원
건물용도	단독주택 / 위반건축물
집기	공용공간: 냉장고, 세탁기, 가스렌지, 밥솥, 전자렌지, 에어컨, 빨랫대, 청소기 개인공간: 침대, 옷장, 수납함, 책상, 의자

5) 6호점



자료 : woozoo.kr / blog.naver.com/project_ok / 본인 재구성

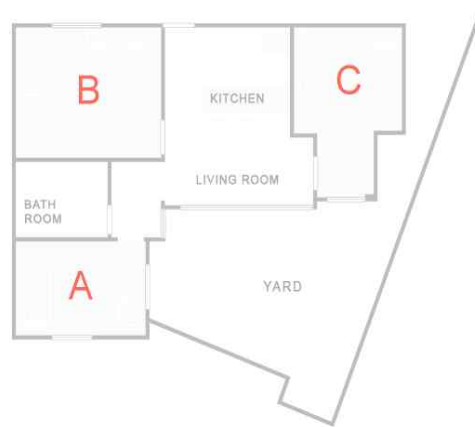
[그림 3-32] ‘우주’ 6호점의 위치, 도면, 내부공간

[표 3-12] ‘우주’ 6호점 상세정보

(자료: 프로젝트 옥으로부터 받은 도면자료, woozoo.kr와 blog.naver.com/project_ok 재구성)

구분	내용
주소	서울시 강북구 미아동 8-48 (월계로21나길 36-1) / 미아 4-1주택재건축 예정지역 내
교통	도보 20분 이내, 4호선 미아사거리역
교육	동덕여자대학교, 서경대학교, 성신여자대학교 윤정그린캠퍼
문화	북서울 꿈의 숲, CGV미아, 성북 생활체육운동장 / 방천골목시장, 송인시장
공간구성 (넓이,㎡)	주방(5.36), 거실(27.44), 화장실1(3.2), 화장실2(3.2), 방A(17.9) 방B(14.6) 방C(18.6) D(12.1) 방E(12.6) 방F(11.8)
입주정보	여성6인, 2인 1실
월세	방A 43.5만원, 방B 42만원, 방C 45만원
건물용도	단독주택
집기	공용공간: 냉장고2, 세탁기, 가스렌지, 밥솥, 전자렌지, 에어컨, 빨랫대, 청소기, 테라스 테이블, 의자4
	개인공간: 침대, 옷장, 수납함, 책상, 의자

6) 7호점



자료 : woozoo.kr / blog.naver.com/project_ok / 본인 촬영 · 재구성

[그림 3-33] ‘우주’ 7호점의 위치, 도면, 내부공간

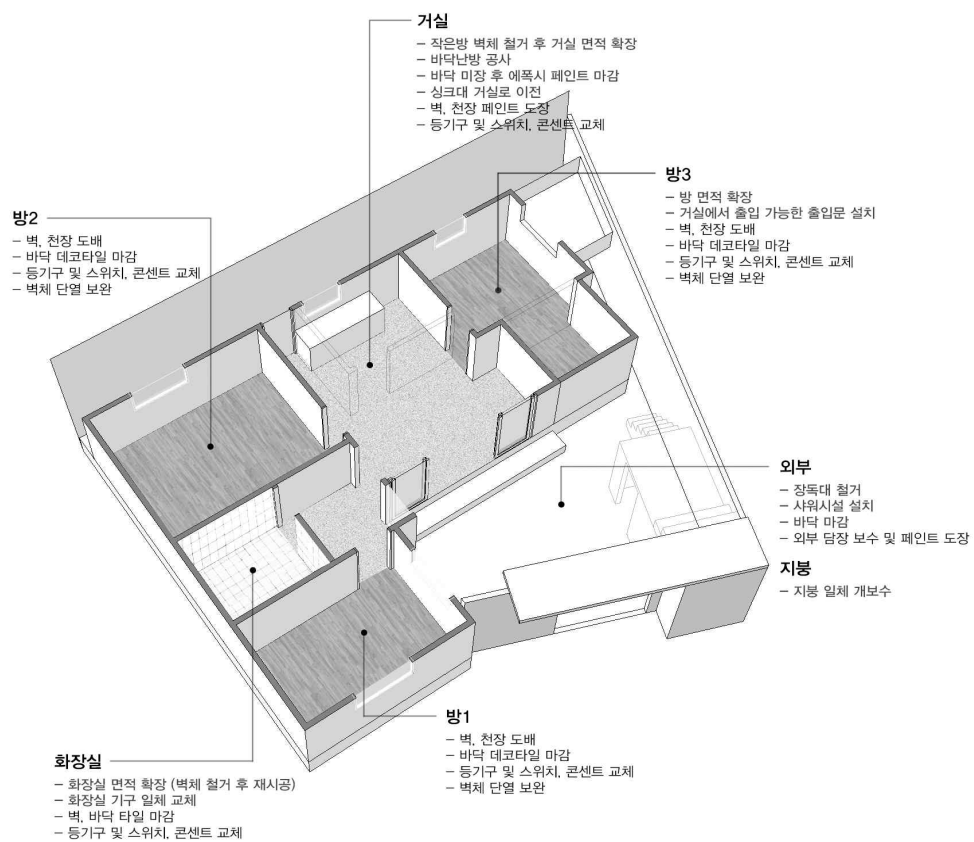
[표 3-13] ‘우주’ 7호점 상세정보

(자료: 프로젝트 옥으로부터 받은 도면자료, woozoo.kr와 blog.naver.com/project_ok 재구성)

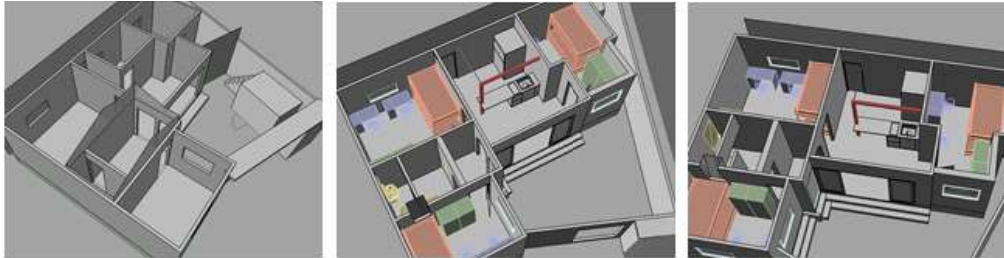
구분	내용
주소	서울시 동대문구 전농동 103-467 (전농로38길 48-7) / 전농답십리재정비 촉진지구, 이문휘경재정비 촉진지구 인접
교통	도보 10분 이내, 1호선 회기역
교육	서울시립대학교, 경희대학교, 한국외국어대학교, 삼육보건대학교, 한국과학기술원경영대학
문화	산림과학원, 홍릉수목원, 동대문 청소년 수련관 수영장
공간구성	거실 및 주방(12.29), 화장실1(4.3), 방A(7.26) B(11.47), 마당(17.58)
입주정보	여성5인, 2인 1실, 1인 1실
월세	방A 45만원, 방B 41만원, 방C 37만원
건물용도	단독주택
집기	공용공간: 냉장고, 세탁기, 가스렌지, 밥솥, 전자렌지, 에어컨, 빨랫대 개인공간: 침대(2층 침대2, 싱글 침대1), 옷장, 수납함, 책상, 의자



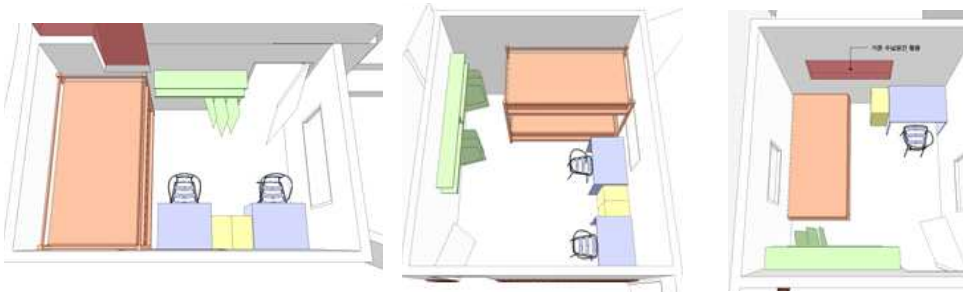
자료 : blog.naver.com/project_ok / 2014년 6월 3일 접속
[그림 3-34] ‘우주’ 7호점 개보수 공사 완성 전 모습



자료 : 박혜준
[그림 3-35] ‘우주’ 7호점 개보수 내용 정리



자료 : '우주' 7호점 개보수 전 후의 3D 모델링 / 박혜준
[그림 3-36] '우주' 7호점 개보수 후의 내부 공간 가구배치



자료 : '우주' 7호점 개보수 후의 3D 모델링 / 박혜준
[그림 3-37] '우주' 7호점 왼쪽부터 방A, 방B, 방C

[표 3-14] '우주' 7호점 공간 정보

(자료: 프로젝트 옥으로부터 받은 도면자료, woozoo.kr와 blog.naver.com/project_ok 재구성)

구분			넓이(㎡)	집기
공 용 공 간	거실 및 주방		17.29	제작 테이블, 접이식 의자6, 냉장고, 전자레인지, 밥솥, 인덕션 레인지, 에어컨, 전기주전자, 제작 수납함, 수납선반
	화장실		4.3	세탁기, 수납선반, 세면대1, 샤워수전1, 변기1
	마당		3.74	화단, 차양시설, 제작 신발장
개 인 공 간	방 A	2인 1실	8.92	싱글 침대, 책상, 의자, 옷장
	방 B	2인 1실	11.47	2층 침대, 책상2, 의자2, 옷장2
	방 C	1인 1실	7.26	싱글 침대, 책상, 의자, 옷장

7) 8호점



자료 : woozoo.kr / blog.naver.com/project_ok / 본인 재구성

[그림 3-38] ‘우주’ 8호점의 위치, 도면, 내부공간

[표 3-15] ‘우주’ 8호점 상세정보

(자료: 프로젝트 옥으로부터 받은 도면자료, woozoo.kr와 blog.naver.com/project_ok 재구성)

구분	내용
주소	서울시 종로구 옥인동 47-135 (필운대로9나길 9)/옥인동1주택재개발 지역 내
교통	도보 20분 이내, 3호선 경복궁역
교육	배화여자대학교
문화	경복궁, 사직공원, 광화문 광장, 통인시장, 서촌
공간구성 (넓이,㎡)	주방(20.58), 거실(35.22), 화장실1(4.3) 화장실2(4.1), 방A(11.34) 방B(17.64) 방C(13.86) 방D(12.3) 발코니 (14.39)
입주정보	여성7인 / 2인 1실, 1인 1실
월세	방A 60만원, 방B 55만원, 방C 48만원, 방D 48만원
건물용도	아파트
집기	공용공간: 냉장고, 세탁기, 가스렌지, 밥솥, 전자렌지, 에어컨, 빨래대, 청소기 개인공간: 침대(2층 침대2, 싱글 1), 옷장, 수납함, 책상, 의자

8) 9호점



자료 : woozoo.kr / blog.naver.com/project_ok / 본인 재구성

[그림 3-39] ‘우주’ 9호점의 위치, 도면, 내부공간

[표 3-16] ‘우주’ 9호점 상세정보

(자료: 프로젝트 옥으로부터 받은 도면자료, woozoo.kr와 blog.naver.com/project_ok 재구성)

구분	내용
주소	서울시 종로구 옥인동 47-135 (필운대로9나길 9)/옥인동1주택재개발 지역 내
교통	도보 20분 이내, 3호선 경복궁역
교육	배화여자대학교
문화	경복궁, 사직공원, 광화문 광장, 통인시장, 서촌
공간구성 (넓이,㎡)	주방(13.53), 거실(30.23), 화장실1(5.2)화장실(5.5), 방A(22.86) 방B(20.53) 방C(18.9) 방D(14.1) 발코니 (9.15)
입주정보	여성7인, 2인 1실, 1인 1실
월세	방A 65만원, 방B 60만원, 방C 55만원, 방D 50만원
건물용도	아파트
집기	공용공간: 냉장고, 세탁기, 가스렌지, 밥솥, 전자렌지, 에어컨, 빨랫대, 청소기 개인공간: 침대(2층 침대2, 싱글 1), 옷장, 수납함, 책상, 의자

9) 10호점 / 11호점



자료 : woozoo.kr / blog.naver.com/project_ok / 본인 재구성

[그림 3-40] ‘우주’ 10, 11호점의 위치, 도면, 내부공간

[표 3-17] ‘우주’ 10, 11 호점 상세정보

(자료: 프로젝트 옥으로부터 받은 도면자료, woozoo.kr와 blog.naver.com/project_ok 재구성)

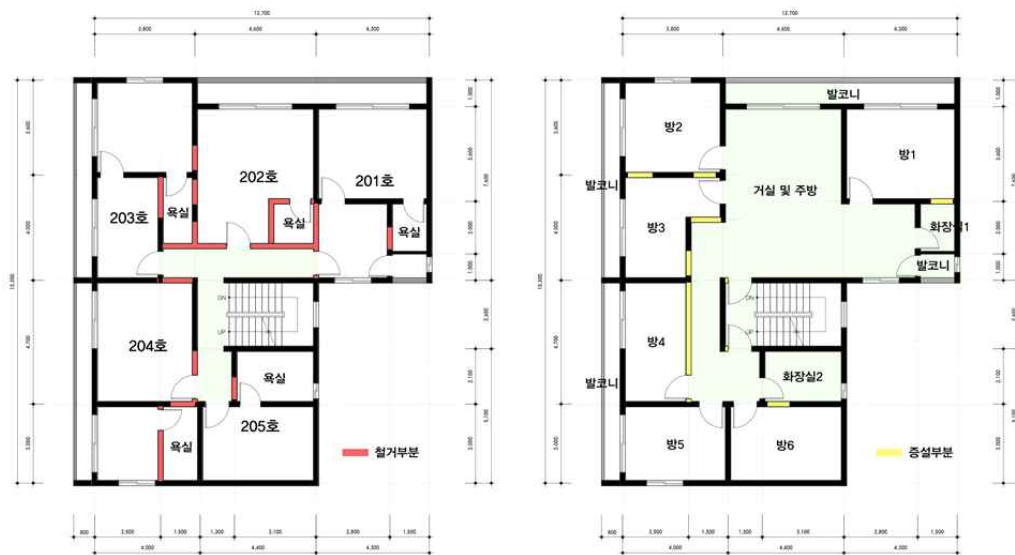
구분	내용
주소	10호점: 서울시 동대문구 제기동 67-477 2층 (제기로2가길 20) 11호점: 서울시 동대문구 제기동 67-477 3층 (제기로2가길 20)
교통	6호선 안암역, 1호선 제기동역
교육	고려대학교, 성신여자대학교, 경희대학교, 서울시립대학교, 한국외국어대학교
문화	방아다리어린이공원, 동대문종합사회복지관, 제기시장, 경동시장

공간구성 (넓이,㎡)	주방(17.06), 거실(33.02), 화장실1(3) 화장실2(3.5), 방A(15.48), 방B (12.24), 방C (10.6), 방D (10.75), 방E (12), 방F(13.2), 베란다(21.14)
입주정보	10호점(2층): 남성9인 / 2인1실, 1인1실 11호점(3층): 여성9인 / 2인1실, 1인1실
월세	방A 45만원, 방B 43.5만원, 방C 50만원, 방D 50만원, 방E 50만원, 방F 38만원
건물용도	다세대주택, 위반건축물
집기	공용공간: 식탁, 소파, 냉장고, 세탁기, 가스렌지, 밥솥, 전자렌지, 에어컨, 빨래건조대, 청소기, 정수기 (공동대여) 개인공간: 침대, 옷장, 수납함, 책상, 의자



자료 : cafe.naver.com/king/ 2014년 5월 27일 접속

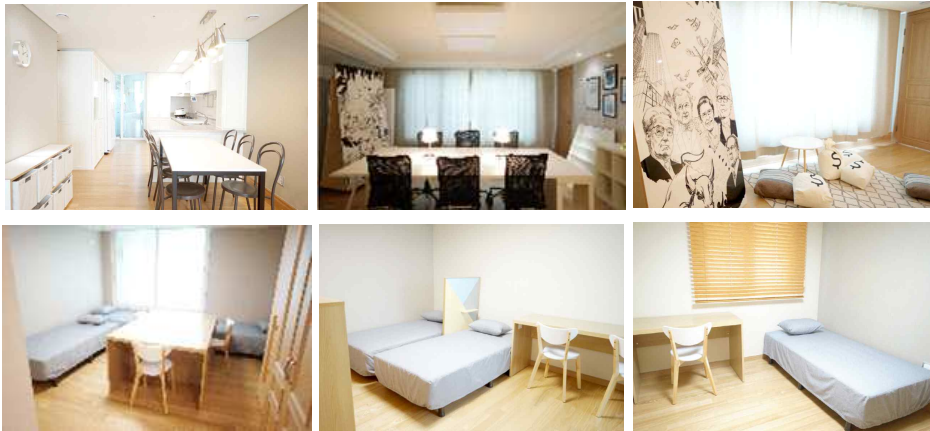
[그림 3-41] ‘우주’ 10, 11호점 개보수 전 원룸 (202호에 거주하던 한 입주자가 자신의 방을 인터넷에 올림)



자료 : 연구자 본인

[그림 3-42] ‘우주’ 10, 11호점 개보수 전 후 도면

10) 12호점



자료 : woozoo.kr / blog.naver.com/project_ok / 본인 재구성

[그림 3-43] ‘우주’ 12호점의 도면, 내부공간

[표 3-18] ‘우주’ 12 호점 상세정보

(자료: 프로젝트 옥으로부터 받은 도면자료, woozoo.kr와 blog.naver.com/project_ok 재구성)

구분	내용
주소	서울시 성북구 보문동 보문 대림 이편한세상 내 1세대 (116m2) / 재개발 완료, 2014년 1월까지 일반분양 미분양 보문주택재개발, 삼선주택재개발, 승인주거환경개선지구 인접
교통	도보 10분 이내, 6호선 보문역, 창신역
교육	한성대학교, 고려대학교, 성신여자대학교, 가톨릭대학교 성신교정
문화	동망봉 어린이 공원 / 보문재래시장
공간구성 (넓이, m ²)	주방(19.25), 거실(22.82), 화장실(4.25) 화장실2(4.2), 방A(8.1) 방B(18) 방C(12.48) 방D(9.6), 베란다(18.02)
입주정보	여성 10인, 3인 1실, 2인 1실, 1인 1실
월세	방A 51만원, 방B 39만원, 방C 48만원, 방D 46만원
건물용도	아파트
집기	공용공간: 식탁, 테이블, 화장대, 냉장고, 세탁기, 가스렌지, 밥솥, 전자렌지, 에어컨, 빨래건조대, 청소기, 보드판 개인공간: 침대, 옷장, 수납함, 책상, 의자

4. 주택 관리, 입주자 관리

입주자의 원활한 생활을 효율적으로 관리하기 위해서 셰어하우스 ‘우주’의 각 지점에서 대표자를 선발하도록 한다. ‘프로젝트 옥’에서 입주자 전원에게 긴급하게 공지해야 할 일이 있을 때, 반대로 주택의 시설에 문제가 생겨 회사에 알려야 할 때 대표자를 통하는데, 이들은 매달 10만원의 월세 할인 혜택을 받는다.

지금까지의 임대사업자는 주택을 임대한 후, 주택과 설비의 상태만 유지 관리하는 것이 관행이었지만, 프로젝트 옥은 적극적으로 입주자의 일상생활에 개입하여 원활한 공동생활이 될 수 있도록 도와준다. 각 셰어하우스별로 주어진 컨셉에 따라 공동의 여가활동을 즐길 수 있도록 자극하고 지원한다. 그 외에도 정기적인 모임을 기획하여 전체 입주자가 모여 또래의 친구들과 만나고 자신들의 셰어하우스 생활을 다른 입주자들과 비교하고 조정할 수 있는 기회를 가질 수 있도록 한다. 이들은 1년에 2번, 전 지점의 입주자가 함께 만나는 ‘우주인의 밤’을 기획하고, 새로운 입주자가 모두 입주한 후, 해당 지점에서 가족과 친구는 물론 전 지점의 입주자도 함께 초대하는 오픈하우스파티(Open House Party)를 열도록 한다. 새로운 입주자들끼리 요리를 준비하면서 더욱 친해질 수 있는 기회를 가지고, 친구와 가족들도 셰어하우스를 방문하여 셰어생활을 이해하고 경험할 수 있다. 그 외에, ‘우주 인터네셔널(WOOZOO International)’이라는 한시적으로 운영한 프로그램이 있다. 3호점에 거주하던 일본인이 직접 셰어메이트들에게 일본어를 가르쳐주는 프로그램이었는데 일본인이 퇴거하면서 이 프로그램은 현재 중단된 상태이다.



자료 : 면접조사자 제공, blog.naver.com/project_ok

[그림 3-44] 10호점, 11호점의 오픈하우스파티를 알리는 벽보, ‘우주 인터네셔널’

제4장 공유형 주택의 입주자

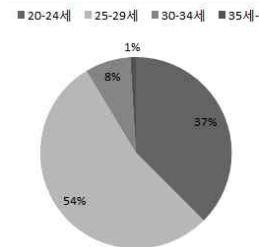
제1절 입주자의 특성

1. 사회 경제적 특징

2013년 이후 우주 셰어하우스에서 생활 후 퇴거했거나 현재 거주중인 경험자 104명 중 20대가 전체의 91.3%를 차지했으며, 9명만이 30대였다. 2010년 기준 서울시의 1인 가구 연령분포를 살펴보면, 20대가 전체 854,606명인 1인 가구의 25.7%, 30대가 25%, 60대 이상 고령가구가 21.4%를 각각 차지⁴⁷⁾하는데 ‘프로젝트 옥(PJT OK)’의 셰어하우스 ‘우주’ 입주자를 서울시 전체의 1인 가구 연령분포와 비교하여 볼 때 20대의 선호도가 높은 것으로 나타났다.

[표 4-1] WOOZOO 셰어하우스 경험자 연령분포

연령	20-24세	25-29세	30-34세	35세 이상	계
명	39	56	8	1	104



자료: 프로젝트 옥 제공 / 박혜준 재구성

[그림 4-1] WOOZOO 셰어하우스 경험자 연령

우주 셰어하우스 경험자의 약 60%가 학생으로 조사되었다. 서울 소재 주요 43개 대학교 재학생의 35~40%가 통학이 불가능한 지역에서 오는데도 불구하고 기숙사 수용률이 평균 9.6%에 머물러 대학생의 주거문제를 대학가의 저가 원룸 중심 민간 주택시장에 의존하고 있다. 서울시 대학가에서 1인가구로 거주하고 있는 청년들은 평균 41만원을 월세로 지출하여 대학생 평균 소득 79만 7천원의 절반 이상을 소비⁴⁸⁾하고 있지만 이들의 주거환경은 대부분 좁은 창문, 누울 공간밖에 없는 좁은 공간, 취약한 보안 등으로 표현되는 매우 열악한 상황이다.

요즘의 대학생들은 학교 커뮤니티 홈페이지에 게시글을 올려 셰어메이트를 구

47) 통계청, 인구주택총조사 2010

48) 서울 YMCA대학생주거실태조사결과, 2012

하고는 하는데, 실제로 성북구 안암동의 고려대학교의 경우 인근 한신, 래미안, 벽산 아파트에서, 서울여자대학교에 이웃하는 태강, 비선, 우성 등 아파트에서 직접 셰어하우스하여 함께 생활하고자 하는 경우를 많이 찾아볼 수 있다.⁴⁹⁾ 하지만, 서울시로부터 공유기업으로 인증을 받은 우주 셰어하우스에 입주하게 되면 셰어하우스로 사용할 공간을 구하고 셰어메이트를 찾는 번거로움을 덜고 타인과의 공동생활에 대한 위험부담을 줄일 수 있어 셰어하우스를 주거공간으로 선택하고 싶은 대학생들에게 좋은 선택지로 떠오르고 있다.

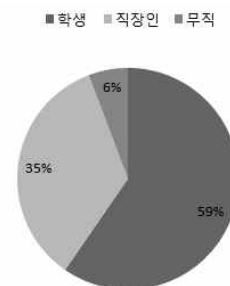
“ 셰어할 공간을 직접 구하는 것도 문제이지만, 셰어메이트를 모집할 경우 상대방이 갑자기 계약을 깨고 싶다고 하면 그 경제적 부담을 남은 사람들이 감수해야 하잖아요. 1/n씩 부담하고 있던 보증금 부담이 갑자기 늘어나게 되니까 위험할 수 있다는 생각이 들어요. ”

직장인의 경우도 전체 104명의 약 1/3 정도를 차지하고 있다. 36명을 전수 조사한 결과는 아니지만 심층면접을 실시한 13명 중 7명 회사원의 응답을 고려하면 대부분 월수입 150~200만원 사이로 직장인 근로자의 평균월급 223만 4천원⁵⁰⁾ 보다 적었다. 또한 서비스업에 종사하거나 계약직 직원으로 고용안정성이 낮은 편이거나 다른 직업군으로의 과도기적 성격의 직업군에 속하는 경우가 많았다.

[표 4-2] WOOZOO 셰어하우스 경험자 직업

직업	학생	직장인	무직	계
명	62	36	6	104

자료: 프로젝트 옥 제공 / 박혜준 재구성



[그림 4-2] WOOZOO 셰어하우스 경험자 직업

49) 대학내일, 2014년 1월호

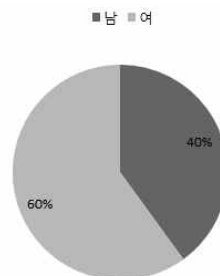
또한 우주 셰어하우스 경험자의 60%가 여성으로 나타났다. 현재 우주 셰어하우스에 거주하는 여성 입주자의 말을 빌리면 셰어하우스에 다수의 셰어메이트와 거주하는 것이 혼자 지내는 것보다 안전하기 때문에 여성이 선호한다고 전하였다. 다가구주택, 원룸 등 방범 보안 시설이 부족한 곳에 홀로 지내는 여성이 늘어나면서 이들을 대상으로 한 범죄가 늘어나 사회적 문제가 되고 있는데 셰어하우스에 거주할 경우, 여러 사람이 함께 지내기 때문에 심리적으로 안전함을 느낄 수 있고 특히 우주 셰어하우스에서 사설 경비업체로부터 무인 경비서비스(KT캡스)를 받을 수 있어 여성이 셰어하우스 입주를 선호하였다.

“서울에 있는 대학교에 입학이 결정되면서 학교 근처 원룸을 구하러 다녔는데 그때 마침 여자 혼자 사는 원룸에서 택배 기사를 가장한 도둑이 잡혔다는 뉴스가 나왔어요. 부모님이 혼자 사는 것에 대해 걱정을 많이 하셨기 때문에 셰어하우스에 대해서 설명해드렸고, 흔쾌히 승낙하셨어요.”

[표 4-3] WOOZOO 셰어하우스 성비

성별	남성	여성
명 (%)	41 (40)	63 (60)

자료: 프로젝트 옥 제공 / 박혜준 재구성



[그림4-3] WOOZOO 셰어하우스 경험자 성비

2. 입주자를 대상으로 한 심층면접조사

실제로 우주 세어하우스에 입주하여 세어를 하고 있는 사람들 13인을 대상으로 심층 면접한 내용을 그들의 공동생활을 기록하는데 이용하였다. 2014년 5월 한 달 동안 이들을 만나 1인당 약 1시간에서 1시간 반 동안 인터뷰하였다.

[표 4-4] 심층면접에 응해준 우주 입주자 정보 (자료: 면접조사, 2014년 5월 진행)

응답자			거주위치		세어하우스 입주 동기
A	29	회사원	4	종로구 옥인동	공동생활, 동네 분위기
B	25	학생	3	종로구 돈의동	공동생활, 동네 분위기
C	26	학생	4	종로구 옥인동	공동생활
D	28	회사원	4	종로구 옥인동	동네 분위기 (동네 이웃과의 교류)
E	22	학생	7	동대문구 전농동	공동생활, 경제적 이유 (보증금)
F	29	회사원	10	동대문구 제기동	경제적 이유(보증금/외국인), 공동생활
G	30	무직	1	종로구 권농동	공동생활, 창업이라는 공통 목표를 가진 메이트들과의 거주
H	31	회사원	8	마포구 현석동	공용공간의 크기, 내부 구조
I	28	회사원	9	마포구 현석동	공용공간의 크기, 공간의 상태
J	23	회사원	11	동대문구 제기동	공동생활 (안전)
K	20	학생	11	동대문구 제기동	공동생활, 학교와 근거리
L	21	학생	11	동대문구 제기동	경제적 이유(보증금), 공동생활
M	22	학생	10	동대문구 제기동	경제적 이유(보증금/외국인), 공간의 상태

일반적으로 20~30대 1인 가구가 현재 살고 있는 주택을 선택한 이유는 교통편리, 직주근접이 주요 원인⁵¹⁾이었다. 하지만 세어하우스에 거주하는 응답자의 대부분은 대중교통이 편리하기만 하다면, 통근시간이 한 시간 이내이기만 하다면 통근거리는 크게 문제가 되지 않는다고 하였다. 입주자가 회사원일 때, 도심에 거주할 때 더욱 그랬다.

51) 1·2인 가구의 거주실태 분석과 밀집 주거지 특성, 2012, 연령별 거주이유 비율 / 박혜준 재구성

구분	적정 가격	주택 규모	직주 근접	자녀 교육	교통 편리	친지 와 인근	좋은 거주 환경	개발 기대	오래 살아 서	기타	총합 계
1인 20대	16.2	3.0	30.3	-	38.4	7.1	3.0	-	-	2.0	100. 0
1인 30대	24.4	1.2	35.4	1.2	31.7	2.4	1.2	1.2	-	1.2	100. 0

“저는 거의 매일 옥인동에서 안양까지 출퇴근 하고 있어요. 다소 먼 거리이기는 하지만 집 앞에서 마을버스를 타면 1호선을 타는 시청역까지 갈 수 있어 불편하다고 느끼지 않아요. 오히려 도심에 살면서 즐길 수 있는 문화적 혜택이 훨씬 크다고 생각합니다.”

“직장이 신사동에 있지만 집 근처에 안암역이 있으니 멀어서 불편하다고 생각 해본 적은 없어요. 게다가 전 11시 출근이기 때문에 아침 일찍 서두르지 않아도 되니까 그런지도 모르겠네요.”

[표 4-5] 면접조사 응답자의 출퇴근 시간, 편도 (자료: 면접조사, 2014년 5월 진행)

응답자	거주위치		이동시간(분)	이동수단
A	4 (호점)	종로구 옥인동	60	마을버스, 지하철
B	3	종로구 돈의동	50	지하철
C	4	종로구 옥인동	60	마을버스, 버스
D	4	종로구 옥인동	80	마을버스, 지하철
E	7	동대문구 전농동	30	버스
F	10	동대문구 제기동	70	지하철
G	1	종로구 권농동	-	-
H	8	마포구 현석동	40	버스
I	9	마포구 현석동	40	지하철
J	11	동대문구 제기동	30	지하철
K	11	동대문구 제기동	30	지하철
L	11	동대문구 제기동	30	버스
M	10	동대문구 제기동	40	버스
평균 이동 시간			43	

이들은 ‘세어하우스’라는 낯선 형식의 주거를 선택하는데 있어 임대료와 같은 경제적 이유와 공동생활의 장점을 결정적인 이유로 꼽았다. 거주공간의 크기와 구조, 상태에 대한 응답도 자신이 지불하는 월세에 비해 상대적으로 더 나은 주거환경에서 살 수 있는 혜택에 대한 내용이기 때문에, 이어지는 장에서 경제적 혜택으로 자세히 다룰 것이다.

그 외에 세어하우스의 위치와 관련 있는 ‘동네 분위기’를 응답해 주었는데 ‘서

촌'에 위치한 4호점의 거주자는 동네에서 만난 또래의 이웃과 커뮤니티를 형성하고 지역주민들과의 교류에 적극적이었다. 일반적인 1인 가구의 주거만족도에서 사회적 환경(이웃과의 친밀도, 이웃의 수준, 가족 지인과 근접한 위치, 이웃으로부터 사생활 보호) 만족도가 가장 낮게⁵²⁾ 나타난 것과 대비된다.

“옥인동에 이사 와서 살다보니 이 동네 곳곳에 젊은 사람들이 몇몇 살고 있더라고요. 우리 바로 옆집이 ‘옥인상영관’ 인데 거기 재밌는 친구들 있거든요. 아래 마을에서 ‘러프커피’라고 카페 운영하는 형도 있고... 여기서 만난 사람들끼리 자주 만나요.”

52) 1인가구의 수요특성을 고려한 주택유형 개발에 관한 연구, 2012, 토지주택 연구원

3. 셰어하우스 입주의 계기

2012년 연구보고서의 자료를 참고하면, 1인가구의 45.2%가 공유형 주택에 대한 거주 의사가 없다고 했다⁵³⁾. 한국사회에서 부모 곁을 떠나 자립적인 생활을 해야 한다면 일반적으로 혼자 방을 얻는 것이 당연하기 때문이다. 게다가 지금까지 주위에서 셰어하우스를 하는 것을 직접 보고 관심을 가지거나 참고할 수 있는 기회도 많지 않았다. 직접적이든 간접적이든 타인과 주거공간을 공유하는 사례를 접하지 않았다면 셰어를 선뜻 선택하기 어려웠을 것이다.

1) 타인과의 공동생활 직접 경험

이러한 계기의 하나로 타인과의 공동생활을 직접 경험한 경우를 들 수 있다. 공유형 주택을 언급한 보고서에 따르면 2000년 이후 교환학생이나 유학생으로서 해외에서 셰어하우스를 경험하고 돌아온 청년들이 많아져 주거공간의 공유에 대한 인식이 달라지기 시작했다고 밝혔다. 교환학생 프로그램을 통하여 외국에서 학교를 다녔던 B씨는 자신의 경험을 다음과 같이 말하고 있다.

“저는 독일과 영국에 머물 때 셰어하우스를 잠깐 경험했었죠. 여럿이 살면서 북적이던 느낌을 잊을 수 없어 한국에 돌아와 셰어하우스를 찾던 중에 우주에 입주 신청했어요.”

“우리 집엔 프랑스인이 두 명 살고 있어요. 그 친구들은 셰어하우스 문화에 대해 잘 알고 있더군요. 저도 중국에서 15년을 지냈고, 다른 친구들도 해외에 단기간 거주했다든지, 유학을 준비하고 있다든지. 아직까진 셰어하우스라는 것이 한국에선 많이 알려지지 않은 개념이다 보니...”

53) 1인가구 수요특성을 고려한 주택유형 개발연구, 2012
1인용 가구 주택에 거주 의사는 62.2%로 높게 나타났다.

2) 미디어를 통한 간접 경험

직접적인 경험이 아니더라도, 외국의 비가족형 공동주거문화를 인터넷이나 언론 매체를 통해 간접적으로나마 접해보는 것도 셰어의 주거양식을 이해하고 선택하는데 도움을 주었다.

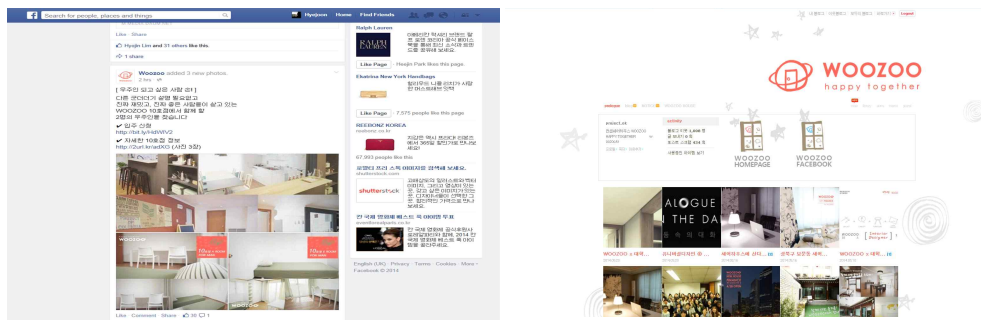
인터넷상에서 ‘프로젝트 옥’이 셰어하우스 리모델링 과정이라든지, 우주인(woozoo人)의 밤이라고 불리는 입주자들의 정기적인 모임과 같은 공동생활 모습을 지속적으로 업데이트 하여 셰어하우스의 공간과 공동생활을 하고 있는 사람들의 일상을 눈으로 확인할 수 있게 했다는 점에서 중요하다고 볼 수 있다. 실제로 입주자들의 약 57%가 네이버, 다음과 같은 인터넷 포털 검색을 통하여, 약 18%가 페이스북과 블로그를 통해서 woozoo를 접했다고 응답한 것을 감안하면 셰어에 대한 관심이나 흥미를 현실화하기 위해 인터넷이 중요한 역할을 하였음을 알 수 있다.

[표 4-6] 입주자가 woozoo를 접한 매체

매체의 종류	명 (%)
인터넷 포털 검색 (셰어하우스 검색)	58 (57)
facebook / blog	19 (18)
지인소개	12 (11)
방송매체	11 (10)
학교내 전단지, 포스터	3 (3)
지하철 광고	1 (1)
계	104(100)

자료 : 피제이티 옥 제공, 박혜준 재구성

이처럼 외국에서의 일시적인 셰어하우스 생활 체험, 미디어를 통해 접한 간접 체험을 통해 청년 세대 사이에서 타인과의 공동 생활을 한국의 새로운 주거문화로 받아들이게 되었음을 알 수 있다.



자료 : facebook.com/woozoo blog.naver.com/project_ok 2014년 6월 1일 검색
[그림 4-4] 온라인에서 접할 수 있는 셰어하우스 ‘우주’

제2절 공동생활의 이점

1. 경제적 이점

혼자서 사는 것과 비교하여 둘 이상의 인원이 함께 살 때의 경제적 이점은 무시할 수 없다. 단순한 예로 8호점이 위치한 서울시 마포구 현석동의 반도 유보라 아파트의 경우, 보증금 1억 원과 월세 350만 원 이상⁵⁴⁾의 임대료를 8명의 셰어메이트가 각각 50~65만 원의 월세와 2개월분의 월세를 보증금만 내면 살 수 있다. 실제로 다수의 사례자가 경제적인 이유 때문에 셰어하우스를 선택했다고 응답했다고 했는데 이들의 응답은 보증금을 포함한 임대료, 공과금과 같은 주거유지비, 지불하는 월세 대비 생활공간의 넓이와 공용서비스, 공동으로 사용하는 설비, 구입부담이 줄어든 가구와 가전제품, 그리고 가사노동의 분담 등으로 요약할 수 있다.

1) 임대료

경제적인 이유로 셰어하우스를 선택했다고 응답한 대부분의 입주자는 가장 먼저 혼자 지낼 원룸을 구할 때의 보증금 부담에 대한 어려움을 이야기하였다. 실제로 12개의 셰어하우스가 위치한 지역의 원룸 매물 정보⁵⁵⁾ 54건을 살펴본 결과 최소 75만원 (5호점 홍대입구역 근처), 최대 3000만원 (7호점 회기역 근처), 평균 816만원의 보증금을 지불해야했다. 이는 부모님의 지원이 없다면 학생으로서, 사회초년생으로서 스스로 감당하기 어려운 수준이다. 게다가 프랑스에서 교환학생으로 한국에 와 10호점에 거주하고 있는 입주자 M씨의 경우에서 보듯이 외국인

54) 2014년 5월 8일 기준,

단지명	거래	공금/전용면적	매물가 (단위, 만 원)
마포구 현석동, 반도유보라 아일랜드	월세	157/125	10,000/350
	매매	173/139	130,000
	매매	157/125	105,000
	매매	151/122	105,000
	매매	151/122	105,000
	매매	175/140	120,000

55) dabang.com 2014년 5월 23일 기준, 부록 참고

에게는 보증금이라는 개념이 생소할 뿐만 아니라 한꺼번에 비교적 많은 돈을 구하기 어려운 상황이었기 때문에 세어하우스가 좋은 선택지가 되고 있었다.

“강릉에서 살다가 대학교에 입학하면서 서울에 올라왔어요. 서울에서 방을 구하는 게 얼마나 어려운 지, TV에서만 봤었는데 직접 맞닥뜨리니 어떻게 해야 할 지도 잘 모르겠고. (중략) 부모님 도움으로 보증금을 구하지 않으면 원룸조차 구하기 힘들니까요. 월세랑 보증금 90만 원만 있으면 원룸이나 고시원 같은 ‘방’이 아니라 ‘집’에 살 수 있잖아요.”

“저는 프랑스에서 국민대에 교환학생으로 왔는데 학교 기숙사에 못 들어갔어요. 처음엔 원룸을 구하려 다녔는데, 보증금이란 걸 내야한다고 하더라고요. 한국 돈으로 천만 원이면 비싼 거 아닌가요? 학생이 그 돈을 어디에서 구하죠?”

반면, 매달 지불하는 월세의 경우 인근의 원룸 시세와 비교하여 비슷하거나 약간 저렴한 수준인 평균 43만원, 최소 35만원(1호점)에서 최대65만원(9호점)으로 책정되었다. 하지만 우주의 입주자 대부분이 경제적으로 불안정하기 때문에 좀 더 저렴한 월세로 세어하우스를 제공받기를 원하고 있었다.

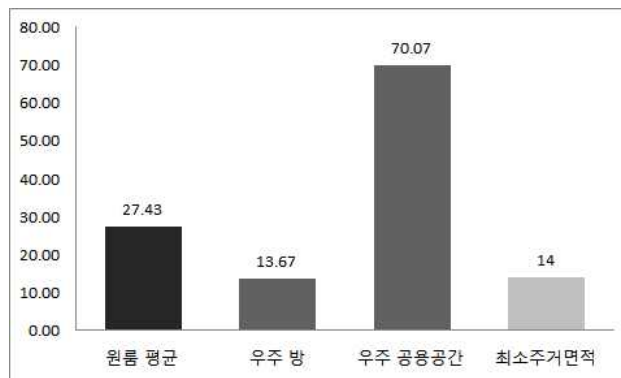
“보증금에 대한 부담은 줄었지만, 여전히 월세는 저의 경제적 사정에 비해 버거운 것이 사실이에요. 주거비를 아끼려면 보증금 없고 월세가 싼 고시원으로 가야 하는데 그건 너무 비참하잖아요. 같은 금액의 월세로 선택할 수 있는 원룸과 비교하여 월세 이외의 경제적 장점이 있기 때문에 세어를 선택했어요.”

다양한 매체를 통해 ‘우주’가 소개되면서 세어하우스 시장이 점점 커지고 있어 앞으로 좀 더 저렴한 월세로 세어하우스에 입주할 수 있을 것이라 예상된다. 각 세어하우스의 월세를 주변의 원룸 시세와 비교해 보았을 때, 세어하우스에 거주할

경우 매달 최대 약 95만원(1호점)까지 절약할 수 있었다⁵⁶⁾).

2) 생활공간의 넓이와 공간의 질

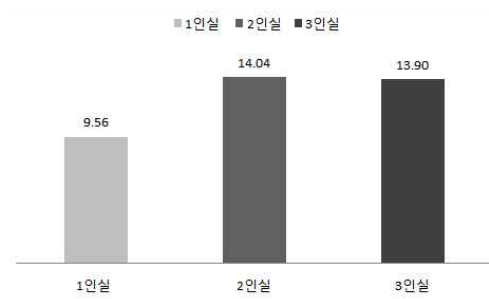
세어하우스에 입주할 경우 입주자가 혼자 또는 룸메이트와 같이 쓰는 개인 공간인 방과 주방, 거실 등의 공용공간(화장실 제외)까지 있는 생활공간의 넓이는 같은 방세로 혼자 살 때보다 훨씬 넓다. 실제로 세어하우스 각 호점 인근의 원룸 총 54곳의 생활공간(개인공간, 화장실, 부엌시설 포함)의 평균 넓이는 27.43㎡였는데 이는 화장실과 주방시설이 포함된 수치이기 때문에 방의 넓이는 이보다 작다고 볼 수 있다. 반면, 세어하우스의 개인공간인 방의 평균 넓이는 13.67㎡였는데 여기는 최대 3인(1호점, 12호점)이 함께 사용하는 경우도 있어 1인이 점유하는 방의 크기는 이보다 작을 것이다. 하지만 세어하우스에서는 개인 공간 이외에 공용공간(화장실 포함)의 넓이가 평균 70㎡, 개인 공간의 5배 이상으로 생활공간의 크기가 평균 약 84㎡였다. 이는 1인 가구의 최소 주거면적 기준 14㎡의 약 6배가 되는 수치였다.



자료 : 프로젝트 옥 도면 제공, dabang.com 표본 조사 / 박혜준 재구성

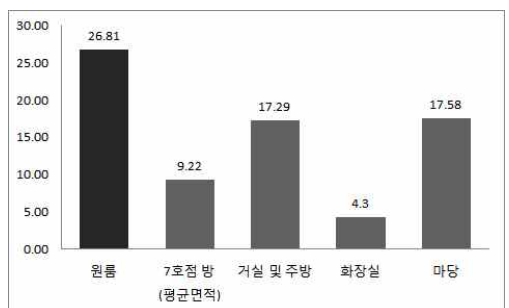
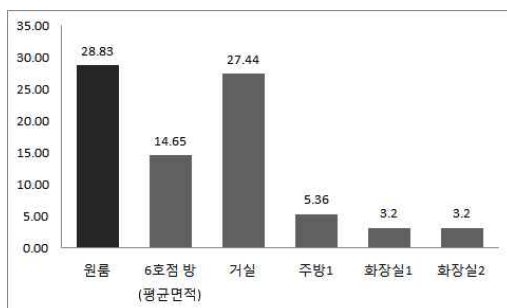
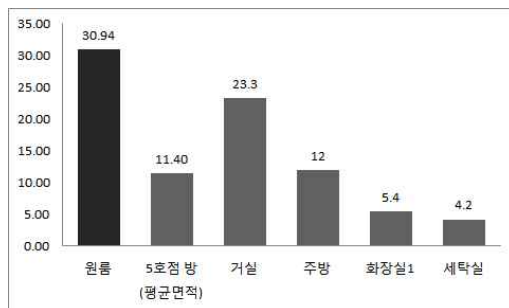
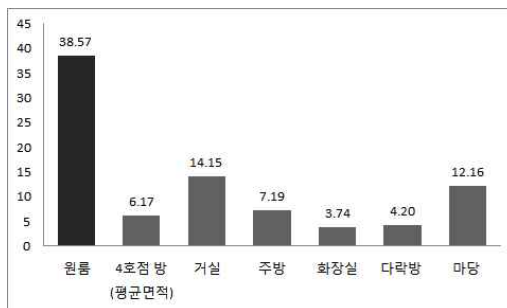
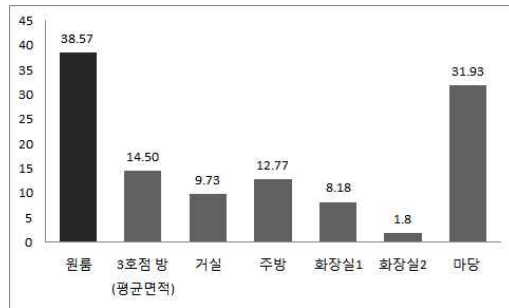
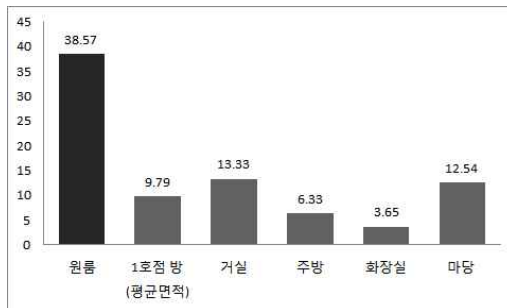
[그림 4-5] 세어하우스 생활공간 넓이 비교 (단위: ㎡)

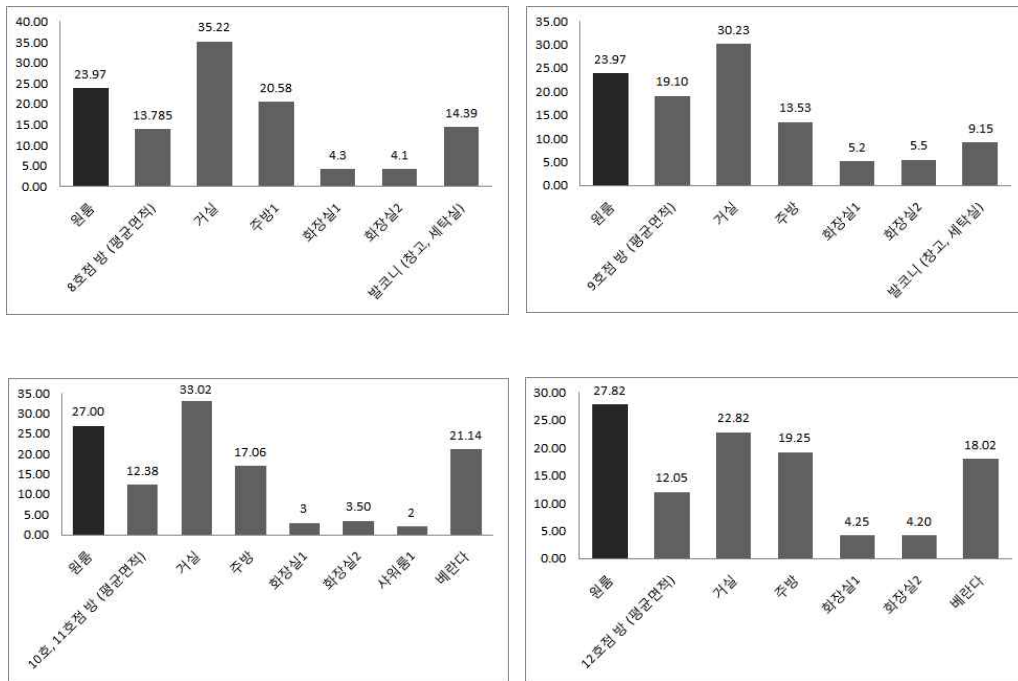
56) 도심에 위치한 종로구의 1,3,4호점 근처에서 저렴한 원룸을 구하기 매우 어려운 상황이었다. 오피스텔 보증금 2000만원, 월세 130만원과 비교한 것.



자료 : 프로젝트 옥 도면 제공 / 박혜준 재구성

[그림 4-6] 점유하는 인원 별 개인공간의 평균 넓이 (단위: m²)





자료 : 프로젝트 옥 도면 제공 / 박혜준 재구성

【그림 4-7】 세어하우스 각 호점의 생활공간 넓이 (단위: m²)

세어하우스 입주자 또한 생활공간에 대한 만족을 비슷한 가격의 월세로 선택할 수밖에 없었던 원룸 또는 고시원에서의 자신의 경험과 비교하여 설명하였다. 비단 공간 전체의 넓이뿐만이 아니라 적절한 넓이를 가진 각 실이 침실로부터 분리되어 요리와 휴식, 여가활동 등 집에서의 여러 일상 활동에도 영향을 주어, 과거 자신들의 주거공간을 방이라고 부르는 반면, 세어하우스를 온전한 ‘집’으로 인식하고 있었다.

“예전 원룸에 살 땐 밤에 잠 잘 때나 들어가는 방 같은 느낌이었어요. 주방시설이 있긴 했지만, 라면이나 끓여먹는 정도... 침대에서 자고 일어나서 침대에 앉아서 TV를 멍하니 보다가 책상에 올려놓은 물건을 옆으로 밀어놓고 라면을 겨우 먹었죠. 먹고, 자고, 쉬는 것이 좁은 방 안에서 한데 뒹켜... (중략) 그러고 보니, 세어하우스에 들어와 살면서 집에서 제대로 요리를 하기 시작한 것 같아요.

또, 잠자는 것과 휴식에 명확한 경계가 생겼죠, 개인공간인 침실에는 밤에 잠잘 때만 들어가는 곳이다 보니.”

입주자들의 주거공간 만족에는 공간의 넓이 뿐 아니라 공간의 질도 영향을 미쳤다. 특히 외국인으로서 학업 때문에 한국에 머물게 된 M씨는 셰어하우스에 입주하기 전 학교 근처 부동산을 통해 거주할 공간을 찾으며 방문했던 원룸을 묘사하며 우주에서 제공하는 공간의 질에 대한 만족을 표현하였다.

“학교 근처에서 원룸을 구하러 다녔어요. 월세는 프랑스에 비해 저렴한 편이었지만 만족할 만한 공간이 없었어요. 너무 오래되어서 낡고 허름했고 깨끗하게 관리되지 않아 바퀴벌레가 돌아다녔어요. 저와 같이 온 친구가 학교 안에 포스터를 보고 이곳을 찾아냈어요. 새로 오픈한 셰어하우스여서 공간이 깨끗하고 가구도 새 것인데다 월세가 원룸과 비슷한 조건이기 때문에...”

3) 공용설비와 공용서비스

생활공간의 넓이뿐만 아니라 셰어하우스 내에 제대로 된 공용 설비를 갖추고 있다는 점도 중요하다. 셰어하우스에 사는 입주자들은 원룸과 고시원 등의 최소 면적의 단출한 욕실과 주방시설이 아닌, 적절한 넓이의 잘 갖추어진 시설을 저렴한 임대료로 이용할 수 있다. 입주자들은 셰어하우스의 시설에 대해 ‘욕조까지 있는 넓은 화장실이라 좋다’, ‘세탁실이 따로 있어 이불 빨래를 할 수 있어 좋다’, ‘빨래 후 바로 건조대에 널 수 있어 좋다’, ‘부엌에 대형 가스레인지와 수납공간이 많아 편리하다’고 전한다.

이 외에도 8호점, 9호점, 12호점과 같이 아파트에서 셰어하우스 하는 경우 아파트 단지에서 제공하는 운동시설, 무인택배서비스, 보안서비스와 같은 공용서비스를 누릴 수 있다는 점도 중요했다.



자료: blog.naver.com/project_ok 6월5일 검색

[그림 4-8] 마포구 현석동 우주 9호점에 거주하면서 사용할 수 있는 단지 내 체육시설

4) 주거유지비

세어하우스에 살면 세어메이트들과 수도, 전기, 가스, TV수신료나 인터넷회선 등의 기본요금을 인원수로 나누므로 공공요금도 혼자 살 때보다 덜 들 것으로 예상하였다. 하지만 면접조사에 응해준 입주자 대부분이 집에 머무는 시간이 세어하우스에 살면서 더 늘어났다고 응답해 혼자 살 때와 세어하우스에서 살 때 공공요금을 단순 비교하기 어려웠다. 집에 머무는 시간이 늘어나면 전기와 가스 요금 등이 늘어나기 때문이다. 다만 ‘민달팽이 유니온’에서 2013년 43개 표본을 조사한 결과 주거비로 지출하는 임대료 외에 관리비, 전기, 수도, 가스, 인터넷의 평균 비용은 8만 2천원으로 집계⁵⁷⁾되었는데 세어하우스에 거주하면 월세 외에 수도, 전기, 가스 요금 등 공공요금만 지출하기 때문에 (인터넷 비용 무료) 매달 지출하는 주거유지비를 1/2 이상 절약할 수 있다.

“혼자 원룸 살 때, 수도세랑 인터넷 요금은 월세에 포함됐었고, 전기세, 가스 요금만 3만 원~3만 5천 원 정도 나왔었죠. 지금은 매달 공과금 모두 합쳐서 10만 원 정도 나와요. 4명에서 1/n 로 나눠 내고 있으니까 1인당 2만 5천원~ 3만 원

57) 주거유지비 평균, 2013년 민달팽이 유니온 조사 (단위: 원)

개별	평균 요금	계
관리비	45,000	82,000
전기	19,000	
수도	12,000	
가스	26,000	
인터넷	21,100	

정도 부담하고 있어요. 자취할 때와 비교해서 공과금 자체는 생각보다 많이 절약하는 것 같지는 않아요. 하지만 원룸 살 때는 월세 외에도 매달 집주인에게 내는 관리비라는 게 있거든요. 관리해주는 것도 없으면서 7만원...”

5) 가전제품과 가구의 구입

그 외에 ‘프로젝트 옥’은 경쟁력을 가지기위해 입주자에게 침대, 옷장, 개인 책상, 개인 의자 등의 기본 가구와 소파, 테이블, 식탁, 에어컨, 세탁기, 전자레인지, 가스레인지, 전기밥솥, 냉장고 (, 정수기)까지 기본으로 제공하고 있다. 싱크, 에어컨, 세탁기, 소형 가스레인지만을 기본 제공하는 대부분 원룸형의 도시형 생활주택에 입주할 때와 비교하면 세어하우스에 입주할 경우, 생활에 필요한 가구와 가전제품을 사는데 드는 초기 비용을 크게 줄일 수 있다.

“우주에서 기본적인 가구와 집기를 제공해 주는 이점도 있죠. 침대, 전자레인지, 밥솥, 세탁기, 커튼, 수저까지 줬어요. 자취할 때 쓰던 침대, 전기밥솥, 전자레인지 같은 것은 자취하는 친구에게 빌려줬어요. 가지고 있어도 놔둘 데도 없고, 여기서 나가면 다시 찾아와야죠.”

“원룸에서 자취하면 혼자 쓸 가전제품과 가구를 사야잖아요, 목돈 들어가는 물건들, 결혼할 때 어차피 다시 사야 하는데. 그렇다고 미리 큰 거 살 수도 없잖아요. (중략) 세어하우스에 입주하면서 이불이랑 옷걸이 샀던 것 같은데 그거야 뭐 나중이라도 계속 쓸 수 있는 거. 웬만한 건 우주에서 다 제공해 주니까.”

프로젝트 옥에서 제공하는 가구와 가전제품 이외에도 세어메이트들은 회의를 통해 공통적으로 필요한 물품을 정하고 정수기와 같이 대여 가능한 가전제품을 공동으로 빌려 사용하거나 구입하여 사용하고 있었다.

“셰어하우스에서 공동으로 생활하면서 경제적으로 좋은 점이라고 말할 수 있을 것 같아요. 입주 초기에 각자 생수를 사먹었는데, 회의 때 한 친구가 정수기를 빌리자는 제안을 했어요. 한 달에 3만원 정도의 대여비용을 9명에서 나누어 내요. 얼마 전 이런 식으로 다 같이 운동도구도 구입했어요. 남자들끼리 살다보니 다들 운동에 관심이 있어 농구공과 덤벨을 샀어요.”

6) 노동의 분담

여러 명의 셰어메이트와 같이 살면서 취사나 청소를 여러 사람이 분담한다면, 가사노동에 대해서도 들이는 힘에 비해 이득이다.

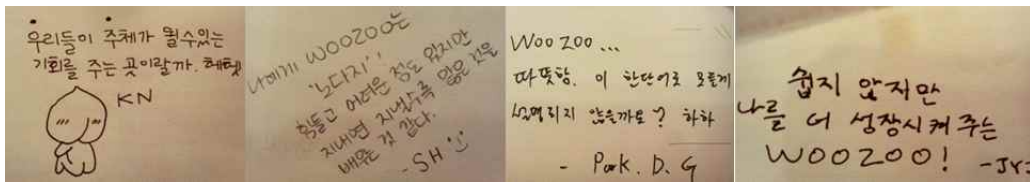
“6명이 같이 살고 있고 한 사람씩 돌아가면서 당번이 있어요. 한 달반 만에 한 번씩 돌아오네요. 1주일동안 거실, 부엌, 화장실 같은 공용공간을 청소합니다. 사실 청소할 게 그렇게 많지는 않아요. 공동생활을 하고 있으니 기본적으로 자기가 어지럽힌 것은 자기가 치우니까. 1주일 동안 화장실 청소 포함한 대청소, 쓰레기 분리수거 한 번씩 정도 하는 것 같아요.”

“저희는 9명이 생활하기 때문에 3조로 나뉘서 화요일은 A조 청소, 목요일은 B조 쓰레기 배출, 토요일은 C조 청소 이렇게 돌아가면서 스케줄을 짜서 공지하고 있어요. 모두 모여서 하는 대청소는 한 달마다 한번 하구요. 이렇게 조를 나누니까 매일 청소하지 않아도 되죠.”

“친구들 생활패턴이 다 다르다보니 일주일에 한번 모두 모이기도 힘들어요. 배고픈 사람이 밥해서 먹고 남겨놓으면 다른 사람이 먹고. (중략) 한 달에 10만원씩 통장에 입금해서 공금을 만들어 놓고 그걸로 공동으로 쌀 사고, 반찬 사고, 생필품 사고. 근처에 통인시장 있거든요.”

2. 비경제적인 매력

경제적 효율성이 세어의 중요한 이점이라고 하더라도 경제적인 측면만이 세어의 매력은 아니다. 그들은 세어를 가족의 연장선상에 두고 세어메이트들과의 공동 생활을 통해 심리적으로 안정을 취하고 있었다.



자료: 면접조사 응답자 / 박혜준 재구성

[그림 4-9] '우주'란 어떤 의미인가요?

1) 심리적 유대

세어하우스에서의 공동생활은 '가족을 대신하는 타인과의 삶'으로서 의미를 갖는다. 혼자 살며 아무도 없는 캄캄한 원룸이나 고시원이 아니라 불이 켜진 집에 돌아와 '다녀왔습니다.'라고 인사를 할 수 있는 심리적인 안정감, 그들의 유대감에 대해 입주자는 가족이 아니더라도 누군가와 북적거리며 살고 싶은 마음이 세어하우스를 선택하는데 영향을 미쳤다고 말한다.

“저는 고등학교 이후로 계속해서 혼자 살아왔기 때문에 혼자 사는 삶이 심심하다는 걸 알았어요. 보통은 부모님 집을 나와 살기를 희망하지만, 저는 세어하우스에서 타인과 함께 살면서도 가족과 같이 사는 것 같은 그런 느낌을 원했죠.”

“솔직히 혼자 사는 것이 훨씬 편해요. 작은 것 하나도 의견 조율해야하고, 집안에서 계속 부딪히는 것도 그렇고. 그래도 같이 사는 세어를 선택한 것은 사람 북적이는 집에 살고 싶어서. 난 지방에서 학교 다녔고 직업을 구하면서 서울에 올라왔기 때문에 서울에 친구가 별로 없어요. 일하면서 만난 사람들 외에는. 혼자서 자취하는 3년 동안 정말 외로웠어요.”

2) 같은 세대만의 감각

같은 또래 친구들이 가진 공통된 관심이나 흥미, 배경 같은 것에서 그들만의 공감을 기대할 수 있는 것도 셰어하우스 입주의 매력 중 하나이다. 혼자 살면 이런 것을 기대할 수 없는 것은 물론이고, 마음을 알아주거나 공감 해주는 느낌은 가족과 함께 살 때에도 받을 수 없었다고 했다. 셰어하우스에서 또래 친구들과의 교류는 취업과 진로에 대한 고민 등으로 불안한 청년들이 서로의 상황을 이해하고 공감하여 심리적 안정을 취하는데 도움을 주었다.

“가족이 ‘힘들겠지만 기운 내.’라고 하는 건 솔직히 부담스러운 대답이에요. 부모님은 걱정이 되니까 하시는 말씀이겠지만 모두 잔소리로 밖에 들리지 않았어요. 집에 들어가면 불편하니까 들어가기 싫었어요.”

“먼저 살고 있던 친구가 적극적으로 추천하긴 했지만 타인과 같이 사는 것이 낯설어 많이 고민했어요. 입주하기 전부터 그 친구를 따라 여러 번 지금 살고 있는 우주에 놀러 와서 친구들과 어울렸어요, 셰어하우스에서 살지 말지 고민하면서. (중략) 제 나이 또래의 친구들이 살고 있어 취업문제와 같은 비슷한 고민을 하고 있어서 서로의 마음을 알아준다고 할까, 공감하고 있는 거죠. 취업 준비를 위해 같이 영어 공부를 하고 관련 정보를 나뉘요. 학교 시험공부도 같이 하죠. 다니고 있는 학교는 다르지만 시험기간은 비슷하니까 같이 밥 해먹고 공부하고... (중략) 집에 돌아와서도 친구들 만나서 그때그때 기분에 따라 이러쿵저러쿵하며 수다도 떨 수 있어 좋아요. 학교 수업 끝나고 괜히 여기저기 돌아다니는 일이 줄어들었어요. 집에 와서 마음이 맞는 친구들과 편히 쉴 수 있으니까요.”

상대적으로 집에 머무는 시간이 많은 대학생이 더욱 친밀한 관계를 유지하고 있었다. 9명이 셰어하는 동대문구 제기동의 11호점에 사는 입주자들 중 4명이 대학생이다. J씨는 얼마 전 중간고사 기간 동안 같이 사는 친구들과 함께 열심히 공부했던 경험을 말해주었다.

“중간고사 기간 동안 거의 ‘스파르타식 합숙’이었어요. 시험기간 동안 학교 도서관에 자리 맡으려면 진짜 힘들거든요. 학교에 가는 대신 부엌 식탁에 모여 앉아서 공부하고 간식도 만들어 먹고, 함께 공부하면서 서로 견제도 하고 의식도 하면서.”

이는 각각의 세어하우스가 가진 컨셉을 바탕으로 입주자들이 문화적 경험을 할 수 있도록 지원하는 운영도 중요한 역할을 한다고 할 수 있다. 공통의 관심사를 공유하는 공동체, 예를 들어 창업을 계획하고 있는 사람들과 함께 살고 있는 G씨는 그들의 세어하우스를 주거 공간 뿐 아니라 업무 공간으로도 쓰고 있었는데 이들에게 창업관련 멘토링 서비스를 제공하는 등 그들의 공동체 활동에 적극적인 도움을 주고 있다. 커피 애호가를 위한 세어하우스 우주 10호점엔 에스프레소 머신을 추가로 제공하고 스타벅스에서 오랫동안 일한 경험이 있는 입주자를 선발하여 커피에 대한 전문적인 지식을 나눌 수 있도록 배려하고 있다.

“저희 집은 홈페이지에 나와 있는 것처럼 커피를 좋아하는 사람을 위한 집이에요. 사실 특별히 커피를 엄청 좋아하거나 전문적인 지식이 있는 건 아니에요. 요즘 젊은 사람들 대부분이 커피 마시는 걸 좋아하잖아요. 누구나 쉽게 접근할 수 있는 그런 취미를 각 세어하우스의 컨셉으로 잡은 것이 좋은 것 같아요. 위에 11호점은 디저트를 좋아하는 집인 것 처럼요. 그렇다고 완전 터무니없진 않아요. 우리 집에 스타벅스에 다녔던 친구가 있는 것처럼 윗집엔 제과 제빵 관련 전공 후에 관련 직업을 가지고 있는 친구가 살고 있거든요. 그 친구 말로는 제공해준 에스프레소 머신도 꽤 좋은 모델이라고 하더라고요. 덕분에 집에서 직접 만든 커피를 마시는 데 재미를 붙이고 있는 중이죠.”

3) 각자의 역할과 책임감

관심거리가 비슷한 또래 친구들과 함께 생활하는 것은 단순히 부모님으로부터 벗어나 자기 마음대로 할 수 있다는 의미와는 다르다. 교육기간이 늘어난 데다 결혼 연령이 늦어지면서 부모님과 함께 사는 기간이 늘어나, 자기 방이 따로 있다 해도 사생활을 보호받지 못하는 불편함을 사례자들은 간접으로 표현하였다. 부모로부터의 독립은 부모에게 의존하려는 성향으로부터 벗어나는 데 의미가 있다. 하지만 셰어하우스에서 타인과의 공동생활은 자신에게 주어진 역할을 충실히 수행해야 하는 의무와 그 책임감으로, 단순한 부모로부터의 독립 그 이상의 의미를 가진다.

“부모님과 함께 살면 일일이 간섭을 하는 게 성가셨어요, 청소 안한다고 잔소리 하고, 집에 늦게 들어오면 혼내고... 방에 허락 없이 들어오거나 이것저것 캐묻기도 하고.”

“가족은 자연스레 ‘아버지’, ‘어머니’, ‘형’ 또는 ‘동생’이라고 하는 역할이 주어져 있으니까 아무래도 똑같은 입장이 아니죠. 아빠니까 이렇게 해주길 바라고, 엄마니까 이런저런 걸 바라잖아요. 반면 셰어하우스에서 공동생활을 유지해나가기 위해서는 모두가 동등한 입장에서 자신의 역할을 충실히 해야 하는데, 이런 면에서 책임감 같은 걸 느껴요.”

“셰어하우스에서 생활하면서 느낀 건데 결혼하기 전 셰어하우스에서 살아보는 경험이 또 다른 사회화의 과정으로 필요하단 생각이 들었어요. 다른 사람과 살면서 내가 어떤 역할을 해야 원활한 생활, 원활한 관계를 유지할 수 있는지 알 수 있게 되요.”

4) 타인과의 생활을 통해 알게 되는 자신

세어하우스에서 타인과 함께 살면서 자기 자신을 좀 더 객관적으로 바라볼 수 있는 기회를 가지게 되었다고 했다. 그 이유는 자기 자신을 타인과 비교하여 자신에 대해 깊이 생각하는 기회를 끊임없이 가질 수 있기 때문이다. 타인을 존중하고 상대에 맞추어야 한다는 것은 세어라고 하는 생활방식의 성가신 점의 하나가 될 수 있지만 타인과의 생활 속에서 적극적으로 자신을 변화시키는 계기를 찾으려는 모습을 보인다.

“서로 다른 사람들과 함께 살면서 ‘저 친구는 저런데 나는 이렇구나 하면서’ 내가 어떤 사람인지를 다시 생각하게 되었어요. 당연하다고 생각했던 것들이 지금까지 우리 부모님한테만, 우리 집에서만 통하는 것이었구나, 하는 게 많아요. 상대방의 다름을 인정하고 존중하는 방법을 배우고 있어요.”

원룸이나 고시원에서 혼자 살다가 세어하우스에 입주한 사례자는 과거 혼자 살던 시절 자신의 생활을 반성하면서 세어에서 타인의 존재에 대한 중요성에 대해 말한다. 혼자 살면서 마음대로 어지르고 살아도 뭐라 하는 사람은 없었지만, 그래도 마음속으론 편하지 않았다고 한다. 가족과 살면 간섭을 받아 반발심이 생기거나, 부모님에게 의존해버리는데, 세어생활에서는 가족처럼 의존할 수 없는 남의 시선을 의식할 수밖에 없어 게으름과 같은 나쁜 습관을 고칠 수 있는 좋은 기회로 생각한다는 점이 흥미롭다.

“혼자 살 때는 진짜 게을렀는데 지금은 쓰레기를 버리거나 설거지를 미루지 않고 하게 됐어요. 남의 눈을 의식하다보니 전보다 규칙적인 생활을 할 수 있게 된 거죠. 부끄럽지만 자취할 때 학교도 안가고 며칠 동안 집에서 꼼짝도 안한 적도 있었죠, 컴퓨터 게임한다고. 세어 생활이 좋은 계기가 됐다고 생각해요.”

“셰어하우스에 입주하면서부터 ‘정리를 잘하는 사람’으로 내가 바뀌었다고 생각했어요. 스스로 요리하고 정리도 하니까 굉장하다고 생각했죠. 이건 마치 공부하러 도서관에 가거나, 카페를 찾는 것과 비슷하단 생각이 들었어요. 타인의 존재만으로도 남을 의식해서 나 스스로 내 행동을 다잡게 되요. 강요하는 사람이 아무도 없는데도 말예요.”

제3절 공동생활의 기록

1. 공동체 생활

공용공간의 이용에 관한 규칙과 운영방침에서 각자가 개인공간인 침실을 가지고 그 외의 공간을 공유하는 생활의 특징이 잘 나타난다. 세어의 경우, 공용공간의 운영과 관리에 관해서 어떤 집안일, 얼마나 할지 서로의 의사를 확인해야만하기 때문이다. 다양한 가정환경에서 자란 메이트들이 각자가 생각하는 서비스 수준, 가사 수준의 차이를 조정하려하는 것은 서로 다른 문화와의 교류이고 동시에 공동체 생활에서 중요한 의사결정의 과정이다.

1) 최소의 규칙

‘프로젝트 옥’은 우주의 전 지점을 관리하면서 입주자들의 원활한 세어생활을 위해 아래와 같이 규칙을 정할 것을 권유하고 있다. 하지만 각 지점마다 그들의 상황과 조건에 맞게 규칙을 더 만들기도 또는 없애기도 한다. 그들이 정하는 규칙은 공동 지출의 범위, 정기적 모임 그리고 공용공간의 청소 역할을 나누는 것이 주요 내용이었는데, 정기적인 모임에서 당번을 공지한 후 화이트보드 등에 적어놓고 사정이 생기면 네이버 밴드나 카카오톡 단체 채팅방에서 바꿀 수 있다든지, 청소를 못하는 대신 간식을 사온다든지 하는 식으로 융통성 있게 운영하고 있었다.

WOOZOO의 주거규칙 가이드라인 SAMPLE⁵⁸⁾

위생/청결

① 공용공간청소

- 간단한 청소는 공동공간을 나누어서 매주 월요일 저녁에 진행하며, 매주 담당자를 바꿉니다.
(거실 2인, 주방 1인, 베란다 1인, 화장실 2인)
- 개인공간의 청소는 방 별로 자율적으로 실시합니다.
- 매월 첫째 주 토요일 오전 10시~11시까지는 공동으로 대청소를 진행합니다.

② 쓰레기 배출 및 분리수거

58) ‘프로젝트 옥’에서 제공한 주거규칙 가이드라인 sample

- 그 날의 아침식사 담당자가 그 날의 쓰레기 수거를 함께 담당합니다.
- 쓰레기는 냄새가 나지 않도록 정리하여 공용공간에 있는 쓰레기통에 모아놓고, 매일 저녁이나 밤 해당 요일 담당자가 쓰레기장에 내놓습니다.
- 일반쓰레기, 종이류, 플라스틱, 캔류, 병류를 해당 봉투에 분류 배출합니다.

입주자들은 세어를 시작하면서 많은 항목의, 다소 엄격한 규칙을 정하기도하였지만 점차 서로의 생활방식을 이해하면서 최소의 규칙으로도 공동생활을 유지할 수 있었다. 설문조사에 응해준, 특히 남성끼리 세어를 하고 있는 사례자는 입주 초기 다소 엄격한 청소규칙이나 가사 분담표를 만들었지만, 지금은 실천하지 않는 것이 많아졌으며, 어느 사이엔가 어질러진 것을 보고 치우고 싶은 사람이 하는 쪽으로 바뀌었다고 했다.

“제공해주는 가이드라인을 보면서 이런 부분을 규칙으로 정해야 공동생활에서 마찰이 없겠구나, 생각했죠. 다들 세어하우스는 처음이다 보니... 입주 초기 일주일 내내 상의하고 규칙을 만들었지만 막상 같이 살다보면 더러운 걸 못 견디는 사람이나, 시간이 남는 사람, 신경 쓰이는 사람이 치우게 되요.”

그러나 남녀가 혼합된, 그리고 여성들만의 공동생활에서 B씨, E씨, H씨, I씨, J씨, K씨, L씨처럼 남자들끼리 세어하는 경우보다 엄격한 규칙을 정하고 실천하고 있었다.

“아랫집은 남자들만 세어하는 10호점이에요. 아무래도 아래, 위층 붙어 있다 보니 서로 교류가 많죠. 자연스레 아랫집 남자들의 공동생활과 비교하게 되는데 여자들끼리 사는 우리 집의 경우 서로 조심해야할 부분이 더 많아요. 그래서 규칙도 많은 편이고, 청소하는 구역을 더 자세히 나눈다거나, 세탁기를 쓰는 순서를 정한다든지. 그리고 정한 규칙을 잘 지키기 위해서 더 노력하죠.”

2) 분쟁의 원인과 해결

타인과의 공동생활에서 분쟁의 여지가 있는 부분은 가사의 수준 또는 서비스 수준에 대해 신경이 안 쓰이는 사람과 신경이 쓰이는 사람 사이에 불공평함이나 불평등함 같은 느낌이 들 때라고 말한다. 사전에 규칙을 정하고 가사를 분담하더라도 메이트가 어느 정도의 서비스 수준을 원하는지, 자신의 요구수준과의 차이가 어느 정도 나는지는 함께 생활하면서 지속적으로 드러나기 때문이다.

“아무래도 화장실과 주방사용에 대해 민감한 부분이 좀 있어요. 샤워 후 뒷정리에 대한 규칙이 있지만 하수구의 머리카락을 안 치운다든지, 식사 후에 바로 설거지를 안 한다든지.”

“청소 순서를 정해놓아도 무엇을 어떻게 하는지, 얼마나 깨끗하게 하는지 모두 다 달라서 신경이 쓰이는 사람이 뒤처리를 하는 경우가 많죠.”

“저는 어질러진 것에 신경을 별로 안 쓰이는 편이라 항상 어질러져 있지만 집에 돌아왔는데 제가 먹은 그릇들이 싱크대에 그대로 있을 때 이것 때문에 누군가 기분이 안 좋았겠구나 생각이 들어요. 오늘도 집에서 정신없이 나오느라 방이 저분한테, 집에 돌아가자마자 청소해야겠어요.”

하지만 이러한 부분도 일주일에 한 번씩 전원이 참석하는 회의에서 모두가 이야기하고 조율하는 과정을 거쳐 해결책을 찾는다. 각 세어하우스 지점마다 대표가 있는데, 보통 입주자들 가운데 가장 연장자가 그 역할을 맡고 있다고 했다. 대표는 전체 회의를 이끌면서 입주자들 간의 마찰을 중재하는 역할을 하고 있었다.

“제가 저희 집 대표예요. 회의에서 입주자 전원이 최소 한마디씩 하는 걸 규칙으로 정했어요. 정말 사소한 것이라도 마음속에 담아놓지 않도록 해야 해요. 처음

엔 별 것 아닌 것이라도 쌓이고 쌓이면 큰 싸움이 일어날 수 있기 때문이에요. 예를 들어 세탁기 돌리고 나서 다음에 사용할 사람을 위해 세탁물을 빨리 건조대에 널자든지, 이번 달 전기세가 많이 나왔는데 방에 아무도 없을 때 불(조명)을 꼭 끄자 라든지.”

3) 지속적인 의사소통

모든 세어하우스가 그들만의 방식으로 입주자 전원이 만나는 정기적인 모임을 규칙으로 정하고 있었다. 전원이 만나 얼굴을 마주하며 대화하는 것은 타인과의 세어에서 편안한 관계를 만들기 위해 중요하기 때문이다. 한 집에 살고 있지만 세어메이트들의 생활패턴이 모두 다르기 때문에 한 달에 한번 또는 두 번 대청소나 전체 회의 하는 날을 정하여 입주자 전원이 꾸준히 의사소통할 수 있도록 운영하고 있다.

“일면식도 없던 모두 다른 사람이 만났으니 직접 얼굴을 보고 계속 이야기하면서 서로 잘 아는 게 한 공간에서 생활하는데 도움이 된다고 생각해요. 끊임없이 나의 삶과 다른 사람의 삶을 조정해 나가야하니까요.”

“우리 집의 경우, 집안일과 의사소통을 접목시킨 방법을 이용하고 있어요. 매달 첫 번째, 세 번째 일요일을 대청소 날로 정했는데 전원이 집 안을 청소한 후에 외식하러 나가는 규칙이에요. 외식하러 나가면 편안한 분위기에서 불만사항도 쉽게 이야기할 수 있기 때문에 집에서 어색한 분위기 속에서 회의하던 방법을 바꾸었어요.”

면접조사 대상자들은 공식적인 모임 이외에도 다양한 수단으로 세어메이트끼리 소통하고 있었다. 다들 생활패턴이 다르기 때문에 모두가 매일 만나기 어렵지만 휴대전화 메시지를 보내는 것은 물론이고 naver의 밴드⁵⁹⁾나 카카오톡⁶⁰⁾ 단체 채

팅을 통해 꾸준히 연락을 주고받고 있었다. 연락하는 수단이 다양하고 간편해져
셰어메이트들은 하루에도 종종 서로의 안부를 묻곤 한다.

59) 네이버가 내놓은 지인 기반 모바일 소셜네트워크서비스(SNS), 네이버의 모바일 전담 자회사인 캠프모바일이 서비스 중이다. 초대를 받은 지인(친구)들과만 그룹채팅과 연락처·일정 공유, 앨범 관리 등을 할 수 있는 서비스다. 접근·소통 범위에 제한이 없는 페이스북과 트위터 등과 달리, 원하는 소수와만 소통할 수 있다는 점에서 폐쇄형 사회관계망서비스로 불린다.

60) 주식회사 카카오가 2010년 3월 18일 서비스를 시작한 글로벌 모바일 인스턴트 메신저이다. 상대방에게 메시지, 사진, 동영상, 음성, 연락처 등을 전송할 수 있고, 친구들과 일정을 만들 수 있다.

2. 셰어하우스 공간의 사용: 개인공간과 공용공간

1) 개인 공간

타인과의 공동생활에서 자신의 사생활을 보장받을 수 있는 곳은 유일한 개인공간인 침실이다. 면접조사에 응해준 사례자 중 1인실을 쓰고 있지 않은 경우, 각자의 개인실에 대한 요구가 있었다. ‘프라이버시’와 단순히 ‘불편함’을 그 이유로 호소하였는데 특히, 2층 침대를 쓰고 있는 응답자가 수면에 방해를 받아 불편하다고 이야기하였다.

“셰어하우스에 살면서 개인공간이 중요하다고 하면 좀 이상하게 들릴 수도 있겠지만 다른 사람들과 함께 살기 때문에 홀로 오롯이 쉴 수 있는 개인공간이 중요한 것 같아요.”

“기존의 주거공간을 셰어하우스로 이용하고 있으니까 공용공간이 넓은 대신 침실은 좁은 편이죠. 가족과 살 때 혼자 쓰던 침실을 두 명 또는 세 명이 같이 쓰고 있으니까요. 게다가 2층 침대는 아래를 쓰는 사람, 위를 쓰는 사람 모두 불편해요. 오르락내리락할 때 먼저 자고 있는 사람을 꼭 깨우게 되거든요. 혼자만의 공간이 필요하긴 하지만 1인실을 쓰려면 월세가 비싸니 어쩔 수 없어요.”

개인공간 안에서의 프라이버시에 대해서 각 셰어하우스가 서로 다른 방식을 취하고 있었다. 각 개인 침실의 잠금장치를 사용하여 자신 또는 룸메이트만이 사용하는 철저히 사적인 공간으로 사용하는 경우와 문도 제대로 닫지 않아 타인과 함께 지내는 반쯤은 공적인 장소가 되기도 하였다. 하지만 혼자 있고 싶을 때나, 혼자 조용히 공부하고 싶을 때 모든 응답자가 집이 아닌 근처의 카페에서 시간을 보낸다고 했다.

응답자 중 남성 입주자와 여성 입주자 사이에 개인공간에 대한 이용과 인식에

차이를 보였다. 남성 입주자에게, 개인공간은 ‘침실 겸 물건 보관소’와 같다고 한다. 그 이유로 생활의 주된 장소가 개인공간이 아니라 공용공간인 거실이라 말하면서 개인공간은 잠잘 때만 들어가는 곳이라고 응답하였다. 반면, 여성입주자 몇몇은 자신의 주요 생활공간을 침실이라고 응답해 여성들에게 개인공간의 의미가 더 중요하다는 것을 알 수 있었다.

“생각해보면 잠자는 시간을 빼고 침실에서 홀로 보내는 시간이 그렇게 많지는 않아요. 두 시간, 세 시간 정도. 하지만 주요 생활공간은 침실이라고 할 수 있어요. 왜냐하면 셰어하우스 내에서 나 자신만을 위한 공간은 침실이니까요.”

그 외 수납공간의 부족은 개인공간에 대한 공통적인 불만사항이었다. 기본적으로 제공되는 옷장은 겨울옷과 여름옷, 겨울 이불과 여름 이불을 동시에 보관하기에는 턱없이 부족하였다. 따라서 대부분의 사례자는 계절이 지난 옷이나 이불을 부모님의 집에 보관하고 있었다.

2) 공용 공간

독립된 개인공간을 확보하는 것을 전제로 시작한 공동생활에서 대부분 입주자들의 실제 생활 본거지는 공용공간이었다. 엄격한 규칙에 의해 철저하게 운영되는 공공장소라고 생각했던 공용공간은 타인과의 공동생활을 원활하게 운영하기 위한 이해와 소통의 공간이었다.



자료 : 면접조사 응답자 제공, blog.naver.com/project_ok / 박혜준 재구성

[그림 4-9] 공용공간의 사용 모습

(1) 거실

인터뷰에 응해준 사례자의 대부분은 거실에서 잠자는 시간을 제외한 가장 많은 시간을 보낸다고 말하면서 ‘개인공간은 작아도 되지만 거실이 넓었으면 좋겠다’고 생활의 주된 장소가 개인공간이 아니라 공용거실이라고 했다. 이는 일반적인 1인 가구의 주거의식에서 침실을 가장 중요한 공간이라고 생각하고 가장 규모가 커야 한다⁶¹⁾고 응답하는 것과 상반된다.

61) 1인 가구의 수요특성을 고려한 주택유형 개발 연구, 토지주택연구원

“혼자 있을 때는 자기 방에 있지만 메이트가 돌아오면 신나서 거실로 나가요. 모든 메이트들이 돌아오면 그때부터 단란한 시간이 시작 되요.”

"퇴근해서 집에 돌아가면 모두가 거실에서 각자의 노트북으로 무언가 하고 있어요. 이어폰을 낀고 동영상을 본다든지, 음악 들으면서 학교 과제를 한다든지. 각자 할 일을 하면서 오늘 하루를 어떻게 보냈는지, 내일은 어떤 특별한 일정이 있는지 이야기해요."

(2) 부엌

반드시 책임을 나누어야하는 청소와 달리, 요리는 각자 알아서 하는 것이 가능하기 때문에 메이트들의 요리에 대한 업무분담은 거의 없다고 했다. 게다가 셰어 하우스에 사는 사람들이 각기 다른 생활방식과 생활패턴을 가지고 있어 식사시간이 겹치는 경우가 거의 없기 때문에 대부분 누군가 밥을 먹을 때 집에 같이 있는 사람 두, 세 명끼리 식사를 같이 하는 정도라고 전했다.

“아침 시간엔 부엌을 이용하는 사람이 몰릴 것 같지만 출근하거나 등교하는 시간이 모두 달라 밥 먹는 시간도 달라요. 아침을 안 먹는 사람도 있고...”

“처음에는 하루씩 교대로 저녁을 하기로 정하고 셰어를 시작했어요. 그런데 한 달이 채 지나지 않아 각자의 일정이 바빠서, 또는 시간이 없어서 매일 하루 한 끼 함께 식사를 하는 것조차 어려운 일이 되었어요. 그 대신 돌아가며 밥을 해서 밥술에 밥은 항상 남겨두고 누구든 식사를 하고 싶을 때 할 수 있도록 배려하기로 했죠.”

각기 다른 생활방식을 가진 개개인이 모두 정해진 식사시간에 맞춰 들어올 수 없을 때가 많고, 밥하는 것은 부담되고 입맛도 모두 다르기 때문에 공동으로 취사

를 분담하지 않는 것이 대부분이다. 결과적으로 식사에 관해서는 최대공약수가 밥하기, 공동구매하기 정도이고, 쌀만 산다든지 계란을 공동으로 구매해서 인원수대로 나누는 방법을 취하는 경우도 있었다.

물론, 매번 식사를 각자 적당히 때우는 식은 아니다. D씨의 메이트 중 요리를 좋아하고 잘 하는 친구가 있어 그 친구를 주축으로 함께 요리하고 나누어 먹는 즐거운, 비공식적인 이벤트가 종종 생긴다고 했다.

“요리사친구 (메이트들이 붙여준 별명)가 요리할 때 단체 채팅방에 글을 올려서 같이 먹고 싶은 사람을 확인하기도 해요. 그러면 갑자기 여럿이 함께 모여 요리하고 식사를 하는 즐거운 자리가 되죠.”



자료 : 면접조사 응답자 제공 / 박혜준 재구성

[그림 4-10] 공동요리 이벤트



자료 : 면접조사 응답자 제공 / 박혜준 재구성

[그림 4-11] 왼쪽부터 10호점 부엌, 공용냉장고와 공동대여한 정수기, 집기들



자료 : 면접조사 응답자 제공 / 박혜준 재구성

[그림 4-4] 왼쪽부터 개인별 칸을 나누어 쓰는 개인 냉장고, 공동으로 구입한 음식과 식재료를 보관하는 공용냉장고, 공용냉장고

냉장고는 공동으로 사용하는 칸과 각자가 자신의 음식을 보관하는 칸을 분리하여 사용하였다. 10호점, 11호점의 입주자는 냉장고를 두 대를 사용하고 있는데 공용냉장고에는 공동으로 구입한 반찬과 식재료를 보관하고 개인냉장고는(양문형 냉장고 사용) 칸을 나누어 각자가 구입한 음식을 따로 보관한다. 그 외, 주방에서 쓰는 집기는 개인이 자신의 그릇과 냄비를 가져오거나 새로 구입하여 쓰고 내 것과 네 것의 구분 없이 필요에 따라 사용하였다. 생활하면서 더 필요한 냄비와 같은 집기는 회의를 통해 전원의 동의를 받아 구입한다.

(3) 화장실

세어하우스의 화장실 하나 당 약 5명이 함께 쓰는 꼴로 나타나 화장실 사용이 집중되는 아침에 생활의 불편을 겪을 것이라고 생각이 되었다. 하지만 부엌의 사용에서처럼 입주자 생활 패턴의 차이 때문에 실제로 큰 문제점을 겪고 있지 않았다.

“글쎄요, 가족이 아닌 다른 사람과 화장실을 같이 사용하는 것에 그리 민감하게 생각하지 않아요. 대중목욕탕도 가는데 매일 얼굴을 마주하며 함께 사는 사람들과 같이 쓰는 거니까...”

“9명에서 두 개의 화장실을 써요. 샤워룸이 하나 따로 있긴 하지만. 아침에 화장실을 쓰는 문제로 충돌한 적은 한 번도 없었어요. 출근하거나 등교하는 시간이 다 다르니까 부딪힐 일이 없죠. 게다가 저녁에 퇴근해서 다들 만나면 자연스럽게 다음 날의 스케줄에 대해 이야기하는데 혹시 외출 준비하는 시간이 겹치게 되면 바로 시간 조절을 하죠.”

화장실에서 쓰는 비누, 샴푸와 같은 생필품의 구입은 여성과 남성의 세어에서 차이를 보였다. 세어메이트들과 공동구입 물품의 선정에 차이를 보이고 있었지만 인터뷰에 응해준 사례자의 응답을 살펴보면 여성은 비누, 치약과 휴지만을 공동물품으로 구입하는 반면 남성은 화장실에서 쓰는 모든 물품을 공동으로 구매하여 사용하였다. 여성의 경우, 각자 선호하는 상품이 다르기 때문이라는 의견이었다.

[표 4-6] 각 지점 화장실과 사용 인원

호점	구성인원 (성별, 명)	화장실 수 (실)	화장실 넓이 (m2)	샤워수전 (개)	세면대 (개)	변기 (개)	기타
1	남성 3	1	3.65	1	1	1	세탁실 포함
3	남성 2, 여성 4	2	9.98	1	2	2	
4	남성 4	1	3.74	1	1	1	세탁실 포함
5	여성 6	1	5.14	1	1	1	
6	남성 4, 여성 7	2	6.4	2	2	2	세탁실 포함
7	여성 5	1	4.3	1	1	1	세탁실 포함
8	여성 7	2	8.4	2	2	2	
9	여성 7	2	10.7	2	2	2	
10	남성 9	2	6.5	3	2	2	샤워룸 2㎡
11	여성 9	2	6.5	3	2	2	샤워룸 2㎡
12	여성 8	2	8.45	2	2	2	
계	남 22/여 53	18	6.71	19	18	18	

자료 : 프로젝트 옥 도면제공 / 박혜준 재구성

(4) 세탁실

사례자들은 대부분 일주일에 1회에서 2회 세탁기를 이용하는 것으로 응답했다. 이들은 함께 사는 세어메이트의 휴식을 방해하지 않기 위해 밤 10시 이후 세탁기

사용을 금지하는 것 외에 세탁기 사용에 대한 규칙을 정하고 있지 않았다. 각자의 빨래는 각자 하고 있었고, 일부 남성끼리 세어하는 D씨의 경우 자신이 세탁기를 돌릴 때 메이트의 빨래까지 모두 같이 한다고 응답했다.

“빨래를 같이 해도 누구 옷인지 다 알고 있으니 별 문제 없어요. 우리는 세탁 세제도 공동으로 구매하고 있기 때문에, 같이 빨래하면 세제도 절약하고, 전기도 절약하고...”

이들은 세탁 이외에 세탁물의 건조에도 만족하고 있었는데 생활공간이 좁은 원룸에 비해 베란다나 거실, 단독주택의 경우, 마당에서 세탁물을 건조할 수 있어 편리하다고 전했다. 또한 A씨는 자신이 과거 원룸에 살 때 옥상에 빨래를 널었다가 도둑맞은 경험을 이야기하며 세어메이트들의 상호 신뢰가 빨래 건조와 같은 일상생활에도 영향을 미쳤다.

“원룸에 살 때 별이 좋은 날에는 옥상에서 빨래를 말리고 싶었지만 누군가 제 옷을 훔쳐간 이후 좁은 방 안에서 말릴 수밖에 없었어요. (중략) 마당에서 햇볕에 말리니 빨래도 금방 마르고 이불 일광소독도 할 수 있어 좋죠.”

제5장 결론 및 논의

프로젝트 옥(PJT OK)은 대학생과 사회초년생 등에게 저렴한 월세로 주택을 공급하는 프로젝트인 ‘우주’를 운영하는 사회적 기업으로 2012년 설립되었다. 이들은 기존의 주택을 전세로 임대받아 개보수 후 실수요자에게 저렴한 월세의 공유형 주택(셰어하우스, 여러 명이 개별 방에서 생활하면서 거실, 주방, 화장실을 공유하는 형태)로 재임대하고 있는데, 사업을 시작한 지 1년 반 남짓한 기간 동안 서울시내 곳곳에 13개호의 셰어하우스를 약 70명 (2014년 6월 4일 현재 12, 13호점 신규 입주자 15인 모집 중)의 입주자에게 공급하였다. 월세는 평균 43만원 (최소 35만원, 최대 65만원) 수준이며 여기에는 관리비, 인터넷 요금이 포함되어 있고 가구와 가전제품이 설치되어있어 일반 원룸의 주거비용에 비해 저렴하다. 2013년 서울시로부터 ‘공유기업’으로 인증 받아 일정 금액의 사업지원금을 받았으나, 공동창업주(김정현 외 4인)의 출연금과 외부 지분투자자로 사업비를 충당하고 있어 재원을 다양화하기 위해 노력하고 있다.

주거복지부문에서의 이러한 ‘프로젝트 옥’의 활동은 다음과 같은 의미를 가질 수 있다.

첫째, ‘프로젝트 옥’을 시작으로 사회적 기업이 대학생과 사회초년생에게 저렴한 주택을 공급하는 새로운 주체가 된 것이다. 공공부문의 주거지원 정책으로 주거복지의 사각지대라고 불리는 대학생과 사회초년생을 포괄하기 어려운 상황에서 이들의 주거안정을 지원함으로써 앞으로 주거복지부문에서 정부정책을 보완하는 사회적 기업의 역할을 기대할 수 있다.

둘째, 기존 주택을 효율적으로 관리하고 이용하는 데 의의가 있다. 2013년 기준, 전국의 주택보급률은 103.0%⁶²⁾로 주택의 양적 부족문제는 완화되었으며, 2010년 인구주택총조사에 의하면 빈집이 전국적으로 85.1만호가 존재한다. 신규

62) e-나라지표, <http://www.index.go.kr/> 부문별지표, 주택보급률, 서울시 97.5%

공급이 아니더라도 기존 주택을 정비하여 저렴 주택으로 활용하거나 주택개보수를 통해 열악한 상태에 거주하는 가구의 주거환경을 개선할 수 있는 가능성을 제시한 것이다.

마지막으로, 입주자의 생활에 적극적으로 개입하여 원활한 공동생활을 도와 주택관리(Housing Management)의 영역을 새롭게 정의하였다. 프로젝트 옥은 주택과 설비의 유지 관리라는 기존의 임대 주택관리에서 입주자의 생활으로 관리의 영역을 확장하였다. 지속적인 마케팅으로 입주자가 자신의 셰어하우스 생활을 주변 사람들에게 자랑할 만한 특별한 경험이 될 수 있도록 하며, 입주자 전원을 대상으로 한 정기적인 모임을 기획하고, 다양한 수단으로 각 셰어하우스 입주자의 공동의 여가활동을 자극하고 지원하는 것이 그 예이다.

본 연구는 먼저 ‘피제이티 옥(PJT OK)’이 공급한 셰어하우스의 공간적 특징을 다양한 관점에서 살펴보았다. 잠재적 수요계층이 주로 대학생과 대학을 갓 졸업한 사회초년생이라는 점을 고려할 때 서울시 주요 대학들이 강북에 위치하며, 셰어하우스로 활용도가 높은 노후화된 단독주택, 다세대·다가구주택, 한옥이 주로 강북 지역에 밀집하기 때문에 12개 지점의 우주 셰어하우스가 모두 강북지역에 위치하고 있다. 또한 각종 도시 인프라가 밀집하고 상업시설과 문화시설이 풍부한 도심내 주거지역과 대학가 인근의 역세권의 배후 주거지역에 위치하여 교통이 편리하고 각종 생활편익시설이 잘 갖추어져 있었다. 대부분 주택시장에서 저평가 받고 있는 주택이 셰어하우스로 전용되었는데, 공동주택에 자리한 셰어하우스를 제외한 5개 지점은 최초 사용승인을 받은 지 최소 38년 이상 된 단독주택(도시형 한옥 포함), 아파트에 셰어하우스 한 4개 지점(현재 입주자에게 장기 임대한 2호점 제외)은 114㎡ 이상의 중대형 아파트였다. 각 지점에 이웃한 원룸의 면적(평균 28.13㎡, 화장실과 주방시설 포함)과 비교한 셰어하우스의 공간은 개인공간의 경우 13.7㎡/실, 8.0㎡/인으로 약 1/2 또는 1/3이지만 공용공간은 70.1㎡/호점으로 입주자의 생활공간은 법적 최소주거면적 14㎡의 약 6배였다.

둘째, 본 연구는 셰어하우스에 입주한 청년과 그들의 삶을 면밀히 기록하였다. 이제 막 시작된 '셰어'라는 타인과의 공동 거주를 선택한 사람은 20대에서 30대 초반의 학생과 고용 안정성이 다소 낮은 직군에 속한 직장인인 불안한 청년들이었다. 특기할 점은 여성이 남성보다 셰어생활을 선호한다는 점이었다. 이들은 셰어하우스에 입주하여 비교적 저렴한 비용으로 도심접근성을 확보하면서, 동시에 좀 더 풍요로운 주거환경을 확보할 수 있다. 하지만, 이러한 공유형 주택은 경제적 이유 때문에 선택할 수밖에 없는 극단적 주거형태가 아니었으며, 주거공간을 공유하면서 타인과 일상의 일부를 함께하는 그들만의 독특한 생활방식으로서 가치가 있다. 가족으로부터 독립한 청년들이 서로에게 의지하며 친밀한 관계를 유지하여 정서적 안정을 취하고, 거주라고 하는 사적인 생활에서 공동의 이익을 위해 끊임없는 의견 조정의 과정을 거치고 협력하는 '자치'를 중심으로 한 공동성과 주택운영에 의미가 있다.

본 연구는 한국의 주택시장에 새롭게 등장한 공유형 주택을 조명하고 대표적인 사례인 셰어하우스 '우주'를 탐색, 그 곳에 거주하는 입주자를 대상으로 한 심층면접조사 통해 타인과의 공동생활을 처음으로 기록하였다. 그럼에도 불구하고 셰어하우스를 둘러싼 다양한 주체들, 예를 들어 지역 커뮤니티에 셰어하우스라는 공유형 주택을 받아들인 이웃 주민들, 공유형 주택으로 사용할 수 있도록 자신의 집을 임대한 집주인 대한 조사가 누락되어 있다. 또한 앞으로 가구구조의 변화에 대응하여 앞으로 다양한 형태로 공유형 주택이 나타날 가능성이 높은 상황에서 입주자의 거주권을 보장할 수 있는 법률적 장치에 대한 연구와 주거만족과 안전한 생활을 위해 공간의 구성과 설치 기준에 대한 연구가 필요한 것으로 생각된다.

참고문헌

1) 단행본

- 강내영 (2012) 『사회혁신, 사회적 기업, 사회적 경제의 등장과 중국의 개념 비교』, 도시문제 527호 (2012년 10월) pp.14-18
- 구보타 히로유키(2013), 『셰어하우스 : 타인과 함께 사는 젊은이들』, 클전남일; 손세관; 양세화; 홍형옥, (2008) 『한국 주거의 사회사』, 돌베개
- 정민우, (2011) 『자기만의 방: 고시원으로 보는 청년세대와 주거의 사회학』, 이매진
- 주거학연구회 (2000) 『더불어 사는 이웃 세계의 코하우징』, 교문사
- Ronald Van Kempen; Karien Dekker; Stephen Hall; Ivan Tosics (2005) 『Restructuring Large Housing Estates in Europe』, Intl Specialized Book Service Inc
- Stefan Buwar, Philip E. Ogden and Ray Hall (2005) Households matter: the quiet demography of urban transformation, 『Progress in Human Geography 29』, pp.413-436, 2005
- Tim Dyson (2011) 『The Role of the Demographic Transition in the Process of Urbanization』
- Yosuke Hirayama and Richanrd Ronald (2012) 『Housing and Social Transition in Japan』, Routledge

2) 연구보고서

- 권주안; 이유진; 최혜경 (2007) 『1인 가구 주택수요 전망 및 공급 활성화 방안』, 주택산업연구원
- 남원석 (2013) 『사회적 경제 조직의 활성화를 통한 주택정책의 새로운 방향 모색』, 국토연구 통권390호 152p ~ 153p
- 남원석 (2013) 『주거복지부문 사회적 기업의 현황과 과제』 도시와 빈곤 104권 253p~260p, 한국도시연구소
- 박신영, 최은희, 장경석 (2004) 『비영리단체의 공공주택사업 참여 활성화 방안 연구』, 주택도시연구원
- 변미리 외 1인 (2009) 『서울을 변화시킨다』 SDI 정책리포트

서울 YMCA (2012) 대학생주거실태조사결과
 양재섭 (2001) 『서울 도심부 주거실태와 주거확보방향 연구』
 이동훈; 이경화; 안준영; 김진아 (2011) 『노후주거지의 소규모 개발을 통한 공공임대주택 공급방안』, 서울연구원
 이재수; 이동훈; 성수연 (2013) 『서울시 도시형 생활주택 실태분석과 정책대안 연구』, 서울연구원
 이재수 (2012) 『서울시 1·2인 가구 유형별 특성에 따른 주택정책 방향』, 서울연구원
 이재훈 외 (2008) 『미래주거환경변화에 따른 미래주택건설 방안 연구』, 서울연구원
 정소이; 박준영; 김홍주; 한지희; 김인기; 김진철 (2012) 『1인 가구 수요특성을 고려한 주택유형 개발 연구』, 한국토지주택공사
 최상희; 정소이; 김용태; 정경석(2013) 『도시형 생활주택의 평가 및 발전방향 연구』, 토지주택연구원

2) 학술지 수록 논문

권윤지 (2009) 『일본의 세어형 주택 사례, 수요 변화에 따른 주택공급 방안』, 한국주거학회
 권지웅, 이은진(민달팽이 유니온) (2013) 『청년 주거빈곤 보고서』
 천현숙 (2005) 『외국 비영리주택활동의 발전방향과 시사점』
 장정순 (2007) “미국의 사회적기업의 자원조달 방안”, 『한국비영리연구』 6(1): 273~318

3) 학위논문

김윤환 (2010), 서울의 1,2인 가구를 위한 Cohousing 적용 가능성에 관한 연구, 연세대학교 석사학위논문
 박은진 (2012)청년세대의 불안정한 노동과 주거실험 : 해방촌 '빈집' 게스트

하우스(guests' house) 사례를 중심으로, 연세대학교 석사학위논문

신은진 (2010), 『직장인 1인가구의 거주지 선택에 영향을 미치는 요인에 대한 실증분석』, 서울대학교 석사논문

오단이 (2013) 『한국 사회적 기업 형성 및 성장 과정 연구』, 성균관대학교 박사논문

이윤서 (2011) 거주자 유형에 따른 1인 가구 도시주거 계획 기준 연구, 서울대학교 대학원 석사 논문

이정은 (2007) 서울 단독주택지역의 주거환경 변화에 관한 연구: 광진구 구의동 사례를 중심으로, 서울대학교 대학원 석사논문

임연주 (2013) 도심형 셰어하우스 內 커뮤니티 계획에 관한 연구 : 타임셰어(Time share) 개념을 바탕으로

최윤경 (2011) 개별가구의 라이프 스타일을 고려한 주거수요 특성 연구, 서울대학교 석사논문

한주희 (2005) 맞벌이 가족을 위한 한국형 코하우징 계획안, 카톨릭대학교 박사논문

4) 인터넷

통계청(www.kosis.kr), 인구주택총조사 2000, 2005, 2010

피제이티 옥(주) www.woozoo.kr blog.naver.com/project_ok

e-나라지표, <http://www.index.go.kr/> 부문별지표, 주택보급률

방구하기 어플리케이션, 다방, <http://www.dabangapp.com/>

대학내일, 2014년 1월 15일 온라인 기사,

<http://www.naeilshot.co.kr/magazine-section/naeil-university/news/34703/>

서울시 공유허브 <http://sharehub.kr/>

엔스파이어, <http://www.enspiregroup.org/>

영국 Houses in Multiple Occupation

<https://www.gov.uk/private-renting/houses-in-multiple-occupation>

부 록

세어하우스 ‘우주’ 각 지점에 인접한 원룸 정보를 스테이션3(Statio 3)의 방 구하기 어플리케이션 ‘다방(Dabang)’ <http://www.dabangapp.com/> 을 통해 2014년 7월 15일 검색하였다. 한편, 한경비즈니스가 주최하는 ‘2014 고객이 신뢰하는 브랜드대상’에서 앱서비스(부동산업)부문 대상을 받아 인지도가 가장 높은 온라인 부동산 중개사이트 중 하나이다.

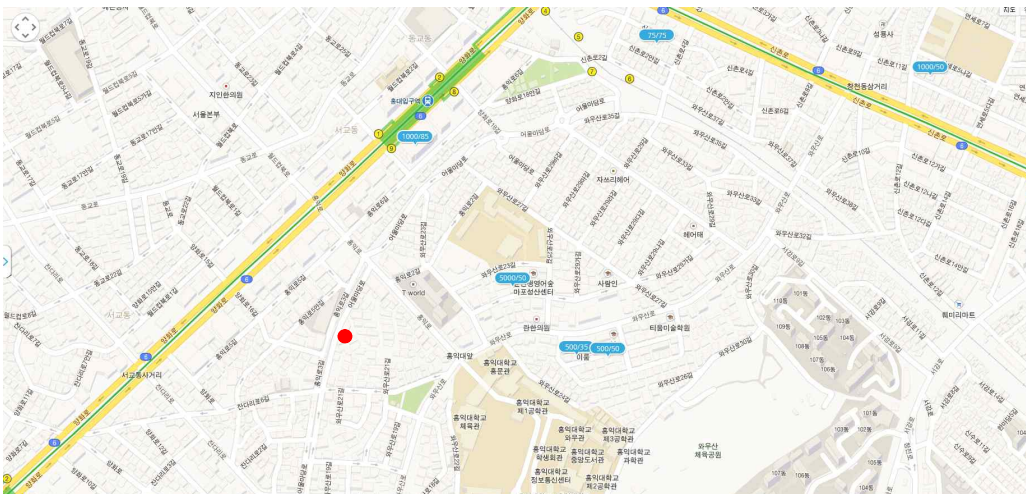
번호	보증금 (단위:만원)	월세 (단위:만원)	넓이 (단위:㎡)	주소	옵션	인접 ‘우주’ 지점
1	2000	130	72.73	종로구 청진동	에어컨, 세탁기, 옷장, 신발장, 냉장고, 가스레인지	1,3,4
2	1000	35	26.45	종로구 사직로1마길	세탁기, 냉장고, 가스레인지	1,3,4
3	300	45	16.53	중구 태평로1가	-	1,3,4
4	1000	85	83.65	마포구 동교동	에어컨, 인덕션, 전자도어락	5
5	5000	50	23.14	마포구 서교동	에어컨, 세탁기, 옷장, 신발장, 냉장고, 인덕션, 전자도어락	5
6	75	75	19.83	마포구 신촌로2길	에어컨, 세탁기, 침대, 책상, 옷장, TV, 신발장, 냉장고, 인덕션, 전자레인지, 전자도어락	5
7	500	35	16.53	마포구 와우산로26길	에어컨, 냉장고, 인덕션	5
8	500	50	11.57	마포구 창전동	에어컨, 세탁기, 침대, 책상, 옷장, TV, 신발장, 냉장고, 가스레인지, 인덕션, 전자도어락	5
9	1000	55	23.14	강북구 미아동	에어컨, 세탁기, 옷장, 신발장, 냉장고, 인덕션	6
10	500	40	33.06	강북구 송중동	에어컨, 세탁기, 침대, 옷장, TV, 신발장, 냉장고, 인덕션, 전자도어락	6
11	1000	50	48.28	강북구 송중동	에어컨, 세탁기, 옷장, 신발장, 냉장고, 인덕션, 전자도어락	6
12	1000	55	26.45	강북구 도봉로10나길	에어컨, 세탁기, 옷장, TV, 신발장, 냉장고, 가스레인지, 인덕션, 전자도어락	6
13	300	47	36.06	강북구 송중동	에어컨, 세탁기, 침대, 옷장, 신발장, 냉장고, 인덕션, 전자레인지	6
14	500	50	39.67	강북구 도봉로10나길	에어컨, 세탁기, 옷장, TV, 신발장, 냉장고, 인덕션, 전자도어락	6
15	1000	50	39.67	강북구 송중동	에어컨, 세탁기, 옷장, TV, 신발장, 냉장고, 인덕션, 전자도어락	6
16	500	55	16.53	강북구 송중동	에어컨, 세탁기, 옷장, TV, 신발장, 냉장고, 인덕션, 전자도어락	6
17	500	60	46.28	강북구 송중동	에어컨, 세탁기, 옷장, TV, 신발장, 냉장고, 인덕션, 전자도어락	6
18	500	50	23.14	강북구 송중동	에어컨, 세탁기, 옷장, TV, 신발장, 냉장고, 인덕션, 전자도어락	6

19	500	45	16.53	강북구 도봉로10라길	에어컨, 세탁기, 옷장, TV, 냉장고, 인덕션, 전자도어락	6
20	500	47	16.53	강북구 오패산로37길	에어컨, 세탁기, 책상, 옷장, 신발장, 냉장고, 인덕션, 전자레인지, 전자도어락	6
21	500	50	19.83	강북구 송중동	에어컨, 세탁기, 책상, 옷장, 신발장, 냉장고, 인덕션, 전자레인지, 전자도어락	6
22	500	40	16.53	강북구 송중동	에어컨, 세탁기, 침대, 책상, 옷장, TV, 신발장, 냉장고, 인덕션, 전자도어락	6
23	500	50	39.67	강북구 오현로4길	에어컨, 세탁기, 침대, 옷장, TV, 신발장, 냉장고, 전자레인지, 전자도어락	6
24	500	50	19.83	강북구 오현로4길	에어컨, 세탁기, 침대, 옷장, TV, 신발장, 냉장고, 인덕션, 전자레인지, 전자도어락	6
25	1000	40	19.83	동대문구 전농1동	에어컨, 세탁기, 책상, 옷장, 신발장, 인덕션, 전자도어락	7
26	1000	50	33.06	동대문구 전농동	에어컨, 세탁기, 옷장, 신발장, 냉장고, 가스레인지	7
27	1000	40	19.83	동대문구 전농로38가길	에어컨, 세탁기, 침대, 책상, 옷장, 신발장, 냉장고, 인덕션, 전자도어락	7
28	1000	45	19.83	동대문구 전농1동	에어컨, 세탁기, 책상, 옷장, 신발장, 냉장고, 인덕션, 전자도어락	7
29	3000	25	23.14	동대문구 전농1동	에어컨, 세탁기, 침대, 책상, 옷장, 신발장, 냉장고, 인덕션, 전자레인지, 전자도어락	7
30	1000	50	33.06	동대문구 전농1동	에어컨, 세탁기, 책상, 옷장, 신발장, 냉장고, 가스레인지	7
31	500	40	42.98	동대문구 전농1동	에어컨, 세탁기, 침대, 책상, 옷장, TV, 신발장, 냉장고, 전자도어락	7
32	1000	40	23.14	동대문구 서울시립대로29길	에어컨, 세탁기, 침대, 책상, 옷장, 신발장, 냉장고, 인덕션, 전자도어락	7
34	1000	50	26.45	동대문구 전농1동	에어컨, 세탁기, 책상, 옷장, 신발장, 냉장고, 인덕션	7
35	500	30	19.83	마포구 상수동	에어컨, 세탁기, 침대, 책상, 옷장, 신발장, 냉장고, 가스레인지	8,9
36	1000	70	29.75	마포구 상수동	에어컨, 세탁기, 책상, 옷장, 신발장, 냉장고, 가스레인지, 전자레인지, 전자도어락	8,9
37	1000	85	29.75	마포구 상수동	에어컨, 세탁기, 옷장, 신발장, 냉장고, 인덕션, 전자도어락	8,9
38	1000	42	16.53	마포구 신수동	에어컨, 세탁기, 신발장, 냉장고, 가스레인지, 전자레인지	8,9
39	500	45	26.45	성북구 안암동5가	에어컨, 세탁기, 침대, 책상, 옷장, 신발장, 냉장고, 인덕션, 전자도어락	10,11
40	200	45	16.53	동대문구 제기동	에어컨, 세탁기, 침대, 책상, 옷장, 신발장, 냉장고, 가스레인지	10,11
41	300	30	16.53	동대문구 제기동	에어컨, 세탁기, 침대, 책상, 옷장, 냉장고, 가스레인지	10,11
42	500	40	26.45	동대문구 안암로22	에어컨, 세탁기, 침대, 책상, 옷장, 신발장, 냉장고, 인덕션, 전자도어락	10,11
43	1000	60	33.06	동대문구 제기동	에어컨, 세탁기, 책상, 옷장, 신발장, 냉장고, 인덕션, 전자도어락	10,11

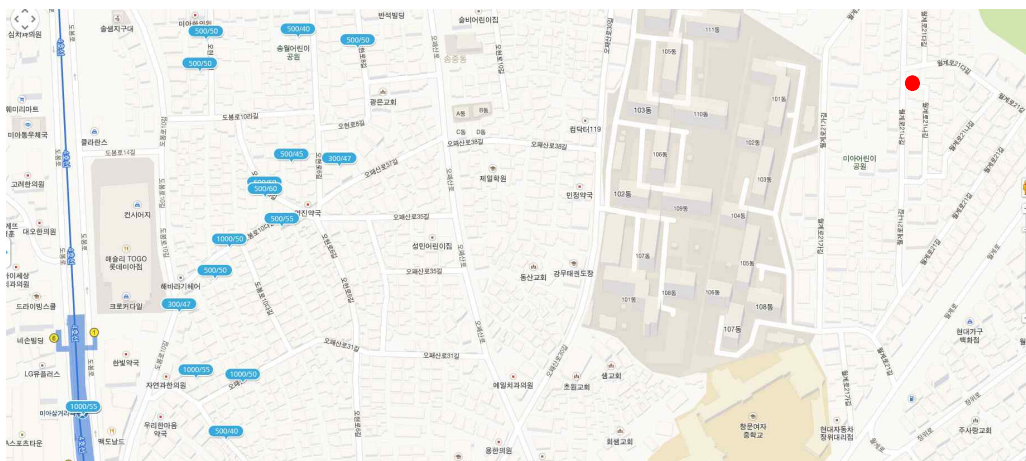
45	1000	55	33.06	동대문구 제기동	에어컨, 세탁기, 책상, 옷장, 신발장, 냉장고, 인덕션, 전자도어락	10,11
46	300	40	29.75	동대문구 제기동	에어컨, 세탁기, 침대, 책상, 신발장, 냉장고, 가스레인지	10,11
47	1000	60	36.06	성북구 인촌로27길	에어컨, 세탁기, 침대, 책상, 옷장, 신발장, 냉장고, 인덕션, 전자도어락	10,11
48	100	55	36.06	보문동3가	에어컨, 세탁기, 옷장, 신발장, 냉장고, 가스레인지, 전자도어락	12
49	500	50	29.75	성북구 지봉로24길	에어컨, 세탁기, 침대, 책상, 옷장, 신발장, 냉장고, 인덕션, 전자도어락	12
50	1000	50	26.45	성북구 보문동5가	에어컨, 세탁기, 침대, 옷장, TV, 신발장, 냉장고, 가스레인지	12
51	1000	55	33.06	성북구 보문동4가	세탁기, 침대, 책상, 신발장, 냉장고, 가스레인지	12
52	1000	45	26.45	송인2동	에어컨	12
53	500	50	23.14	송인2동	에어컨, 세탁기, 옷장, 신발장, 냉장고, 인덕션, 전자레인지, 전자도어락	12
54	1000	45	19.83	보문동7가	에어컨, 세탁기, 옷장, 신발장, 냉장고, 인덕션, 전자레인지, 전자도어락	12
55	500	60	29.75	중구 황학동	에어컨, 세탁기, 신발장, 냉장고, 인덕션, 전자도어락	13
56	3000	45	36.36	중구 황학동	에어컨, 세탁기, 옷장, 신발장, 냉장고, 인덕션, 전자도어락	13
57	3000	40	33.06	중구 난계로	에어컨, 세탁기, 옷장, 신발장, 냉장고, 인덕션, 전자도어락	13
58	1000	55	33.06	중구 신당5동 152-9	에어컨, 세탁기, 책상, 옷장, 신발장, 냉장고, 인덕션, 전자도어락	13
59	1000	55	29.75	중구 신당5동	에어컨, 세탁기, 책상, 옷장, 신발장, 냉장고, 인덕션, 전자도어락	13
60	1000	55	33.06	중구 신당5동	에어컨, 세탁기, 책상, 옷장, 신발장, 냉장고, 인덕션, 전자도어락	13
61	1000	60	19.83	성동구 왕십리2동	에어컨, 세탁기, 책상, 옷장, 신발장, 냉장고, 인덕션, 전자도어락	13
62	7000	20	19.83	성동구 마장동	에어컨, 세탁기, 침대, 책상, 옷장, 신발장, 냉장고, 인덕션, 전자레인지, 전자도어락	13



[그림 5-1] 종로구의1,3,4호점 주변의 원룸 (말풍선 표시)



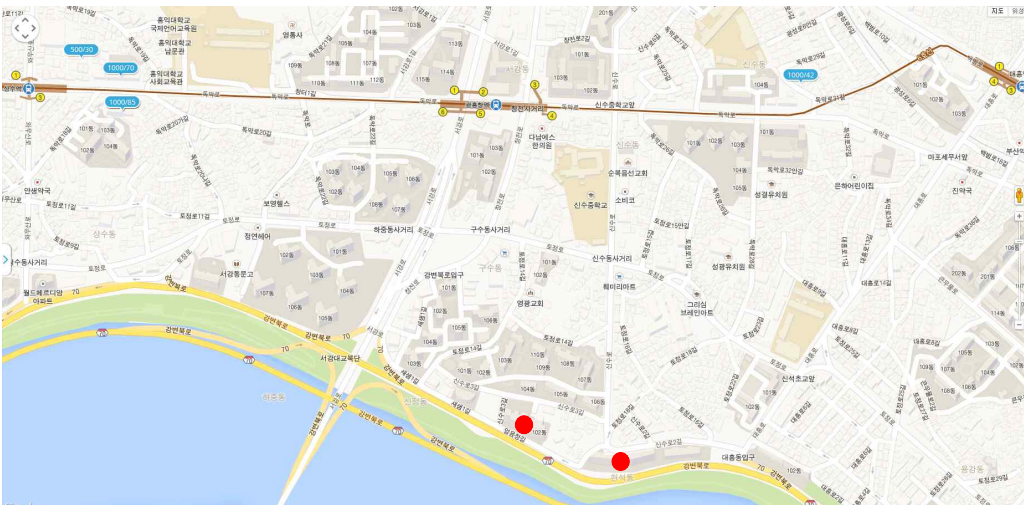
[그림 5-2] 마포구 서교동 5호점 주변의 원룸 (말풍선 표시)



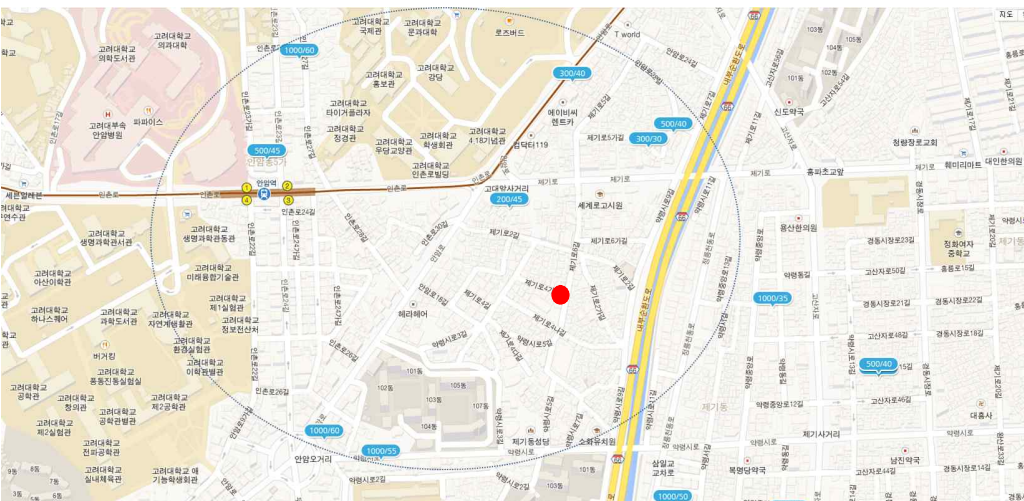
[그림 5-3] 성북구 미아동 6호점 주변의 원룸 (말풍선 표시)



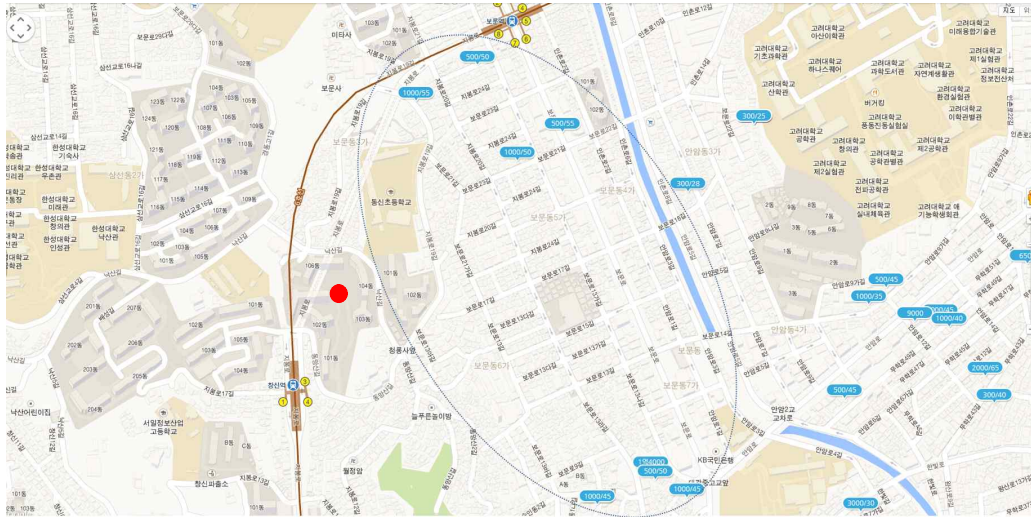
[그림 5-4] 동대문구 전능동 7호점 주변의 원룸 (말풍선 표시)



[그림 5-5] 마포구 현석동 8호점 9호점 주변의 원룸 (말풍선 표시)



[그림 5-5] 성북구 제기동 10호점 11호점 주변의 원룸 (점선 내 말풍선 표시)



[그림 5-6] 성북구 보문동 12호점 주변의 원룸 (점선 내, 말풍선 표시)

Abstract

The Spatial Characteristics of Shared Housing 'WOOZOO' in Gangbuk, Seoul

Advised by Prof. Sae Hoon Kim

June 2014

Hye Joon Park

M.L.A Thesis

Department of Landscape Architecture

Graduate School of Environmental Studies

Seoul National University

Shared house living arrangements: house units occupied by two or more households, are increasingly popular among young urban single households, which is becoming a worldwide trend especially in Japan, Australia, and U.K, as a result of a variety of economic and social changes such as the declining affordability of home ownership and delayed and decreasing marriage rates. In Korea, the living arrangements were recently introduced and an Organization, 'PJT OK', belongs to the third sector started providing such living arrangements at an affordable rent for the financially unstable young people,

mostly university students and those who just got out of college; which is called project 'WOOZOO'.

Renovating existing housings into shared ones, the organization has made efficient use of the houses in old downtown area of Gangbuk, Seoul: which had been, sort of, underestimated in market. The renovated houses were well-equipped and well-furnished so that the tenants can use their common places, such as a living room and a kitchen, as mainly occupied living space securing their privacy.

The decision to live in a shared housing was motivated by both economic and social considerations; it was clearly not based solely on economic necessity. The living arrangement, for many of interviewees, provides the flexibility between privacy and public life in it, geographic mobility it allowed, and the access to a ready-made social life among housemates.

Considering that the shared living arrangements are being adopted as one of the alternatives for the new types of households, this study which examines the spatial characteristics of WOOZOO from various perspectives: macro and micro perspective, suppliers' and users' perspective, can be a fundamental report.

Keywords : Shared housing (arrangement), Sharehouse, 'WOOZOO',

Student Number : 2011-23944